

滨州工业园智能制造产业园建设项目实施方案



滨州工业园鼎鑫产业发展有限公司



2022 年 2 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

滨州工业园智能制造产业园建设项目

（二）项目单位

滨州工业园鼎鑫产业发展有限公司

（三）项目规划审批

2020年2月，山东辰安环保科技有限公司对该项目出具了《滨州工业园智能制造产业园建设项目可行性研究报告》。

2020年3月3日，滨城区行政审批服务局对该项目出具了《关于滨州工业园智能制造产业园建设项目核准的批复》（滨城审批字〔2020〕19号），项目总投资58,000.00万元。

（四）项目规模与主要建设内容

项目总建筑面积16.6万平方米，主要建设标准化厂房15万平方米，配套用房1.6万平方米，配套建设园区道路、雨污管网等。

（五）项目建设期限

2020年6月至2023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）《山东省建筑工程概算定额》；

（2）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）；

(3) 滨州市最新一期材料预算价格;

(4) 同类工程造价情况;

(5) 其他相关资料。

2. 估算总额

项目总投资为 58,000.00 万元,其中建设投资为 57,369.83 万元,流动资金为 28.23 万元,建设期利息为 601.94 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。

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	58,000.00	100.00%	
一、资本金	25,745.00	44.39%	
自有资金	25,745.00		
二、债务资金	32,255.00	55.61%	
专项债券	25,000.00		
抗疫国债	7,255.00		

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标准厂房租赁收入以及综合楼租赁收入。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年份	租赁收入	合计
2023	1,717.72	1,717.72
2024	3,435.43	3,435.43
2025	3,435.43	3,435.43
2026	3,435.43	3,435.43
2027	3,435.43	3,435.43
2028	3,435.43	3,435.43
2029	3,435.43	3,435.43
2030	3,435.43	3,435.43
2031	3,435.43	3,435.43
2032	3,435.43	3,435.43
2033	3,435.43	3,435.43
2034	3,435.43	3,435.43
2035	3,435.43	3,435.43
2036	3,435.43	3,435.43
2037	3,435.43	3,435.43
2038	3,435.43	3,435.43
2039	3,435.43	3,435.43
2040	3,435.43	3,435.43
2041	3,435.43	3,435.43
2042	3,435.43	3,435.43
2043	3,435.43	3,435.43
2044	3,435.43	3,435.43
2045	3,435.43	3,435.43
2046	3,435.43	3,435.43
2047	3,435.43	3,435.43
2048	3,435.43	3,435.43
2049	3,435.43	3,435.43
2050	3,435.43	3,435.43
2051	3,435.43	3,435.43
2052	286.29	286.29
合计	98,196.04	98,196.04

根据滨州工业园智能制造产业园建设项目可行性研究报告数据，收入预测方法说明如下：

本项目建成后收入主要为标准厂房租赁收入以及综合楼租赁收入，建成后预计可实现 91%的出租率，正常年份可实现营业收入 3435.43 万元。

名称	面积（平米）		单价（元/日）	单体租金（万元）	总体租金（万元）
1、2、3、4号厂房	一层	3462.24	0.7	88.46	353.84
	二层及以上	6924.48	0.6	151.65	606.58
5号厂房	一层	5959.86	0.7	152.27	152.27
	二层及以上	17879.58	0.6	391.56	391.56
6、7号厂房	一层	6037.2	0.7	154.25	308.50
	二层及以上	18111.6	0.6	396.64	793.29
9号厂房	一层	4317.2	0.7	110.30	110.30
	二层及以上	12951.6	0.6	283.64	283.64
8号综合楼		17698.6	1.2	775.20	775.20
合计（91%出租率）					3,435.43

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括燃料动力费、工资及福利费、修理费、其他费用、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	外购动力及燃料	工资及福利	修理费	其他费用	合计
2023	37.58	8.55	2.85	0.09	49.07
2024	75.16	17.10	5.70	0.17	98.13
2025	75.16	17.10	5.70	0.17	98.13
2026	75.16	17.10	5.70	0.17	98.13

2027	75.16	17.10	5.70	0.17	98.13
2028	75.16	17.96	5.70	0.17	98.99
2029	75.16	17.96	5.70	0.17	98.99
2030	75.16	17.96	5.70	0.17	98.99
2031	75.16	17.96	5.70	0.17	98.99
2032	75.16	17.96	5.70	0.17	98.99
2033	75.16	18.85	5.70	0.17	99.88
2034	75.16	18.85	5.70	0.17	99.88
2035	75.16	18.85	5.70	0.17	99.88
2036	75.16	18.85	5.70	0.17	99.88
2037	75.16	18.85	5.70	0.17	99.88
2038	75.16	19.80	5.70	0.17	100.83
2039	75.16	19.80	5.70	0.17	100.83
2040	75.16	19.80	5.70	0.17	100.83
2041	75.16	19.80	5.70	0.17	100.83
2042	75.16	19.80	5.70	0.17	100.83
2043	75.16	20.79	5.70	0.17	101.82
2044	75.16	20.79	5.70	0.17	101.82
2045	75.16	20.79	5.70	0.17	101.82
2046	75.16	20.79	5.70	0.17	101.82
2047	75.16	20.79	5.70	0.17	101.82
2048	75.16	21.82	5.70	0.17	102.85
2049	75.16	21.82	5.70	0.17	102.85
2050	75.16	21.82	5.70	0.17	102.85
2051	75.16	21.82	5.70	0.17	102.85
2052	6.26	1.82	0.48	0.01	8.57
合计	2,148.32	553.01	162.93	4.86	2,869.12

根据滨州工业园智能制造产业园建设项目可行性研究报告数据，成本预测方法说明如下：

（1）燃料动力：项目运营所需燃料及动力主要为电、水，其费用按下列价格电：0.75 元/kwh 水：3 元/m³。正常年电用量为 97.57 万 kwh，水用量为 6600m³。年燃动力费用为 75.16 万元。

（2）工资及福利：项目工作人员为 5 人，平均工资每人每年按工人 3 万元计算，福利费按工资总额的 14%计取，年工资及福利费总额为 17.1 万元。运营期内每 5 年上浮 5%。

(3) 修理费：修理费每年约为 5.7 万元

(4) 其他费用：其他费用包括其他管理费。管理费用是指企业行政管理部门为管理和组织经营活动所发生的各项费用，估算为 0.17 万元。

(5) 折旧和摊销：房屋、建筑物折旧年限按照 70 年，机器设备折旧年限按照 30 年，正常年固定资产折旧费用 884.31 万元；无形资产和其他资产按照平均年限法计算摊销费，无形资产摊销年限按照 10 年摊销，其他资产按照 5 年摊销，前 5 年摊销 60.78 万元，后 5 年摊销 20.78 万元。

(6) 相关税费

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》、财政部 税务总局 海关总署《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），该项目收入需缴纳增值税，相关收入适用增值税税率为 9.00%。城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加分别为应交增值税的 7%、3%、2%计算，房产税按不含税租金收益的 12%计取，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 32,255.00 万元，2020 年已发行抗疫特别国债 7,255.00 万元，债券利息由中央人民政府承担，期限 10 年，第六年起等额支付本金；2021 年 10 月已发行专项债券 10,000.00 万元，利率 3.61%，期限 20 年；2021 年 11 月已发行专项债券 5,000.00 万元，利率 3.50%，期限 20

年；本期拟发行专项债券 10,000.00 万元，债券发行期限为 30 年，假设债券发行利率为 4.50%。每半年付息一次，到期一次偿还本金。本项目还本付息预测如下：

表 4：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		7,255.00		7,255.00	-	
2021	7,255.00	15,000.00		22,255.00	-	-
2022	22,255.00	10,000.00		32,255.00	761.00	761.00
2023	32,255.00			32,255.00	986.00	986.00
2024	32,255.00			32,255.00	986.00	986.00
2025	32,255.00			32,255.00	986.00	986.00
2026	32,255.00		1,451.00	30,804.00	986.00	2,437.00
2027	30,804.00		1,451.00	29,353.00	986.00	2,437.00
2028	29,353.00		1,451.00	27,902.00	986.00	2,437.00
2029	27,902.00		1,451.00	26,451.00	986.00	2,437.00
2030	26,451.00		1,451.00	25,000.00	986.00	2,437.00
2031	25,000.00		-	25,000.00	986.00	986.00
2032	25,000.00			25,000.00	986.00	986.00
2033	25,000.00			25,000.00	986.00	986.00
2034	25,000.00			25,000.00	986.00	986.00
2035	25,000.00			25,000.00	986.00	986.00
2036	25,000.00			25,000.00	986.00	986.00
2037	25,000.00			25,000.00	986.00	986.00
2038	25,000.00			25,000.00	986.00	986.00
2039	25,000.00			25,000.00	986.00	986.00
2040	25,000.00			25,000.00	986.00	986.00
2041	25,000.00		15,000.00	10,000.00	986.00	15,986.00
2042	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2043	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2044	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2045	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2046	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2047	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2048	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2049	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2050	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2051	10,000.00			10,000.00	450.00	450.00
2052	10,000.00		10,000.00	-	225.00	10,225.00

合计		32,255.00	32,255.00		24,220.00	56,475.00
----	--	-----------	-----------	--	-----------	-----------

(三) 项目运营损益表

项目运营损益表见表 5（金额单位：万元）

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
营业收入	-	1,575.89	3,151.77	3,151.77	3,151.77	3,151.77	3,151.77
税金及附加	-	205.57	411.13	411.13	411.13	411.13	411.13
营业成本	761.00	1,502.95	2,019.90	2,019.90	2,019.90	2,019.90	2,000.75
利润总额	-761.00	-132.63	720.74	720.74	720.74	720.74	739.88
企业所得税	-	-	180.18	180.18	180.18	180.18	184.97
净利润	-761.00	-132.63	540.55	540.55	540.55	540.55	554.91

(续表)

年份	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
营业收入	3,151.77	3,151.77	3,151.77	3,151.77	3,151.77	3,151.77	3,151.77
税金及附加	411.13	411.13	411.13	411.13	411.13	411.13	411.13
营业成本	1,980.75	1,980.75	1,980.75	1,980.75	1,971.26	1,960.87	1,960.87
利润总额	759.88	759.88	759.88	759.88	769.38	779.77	779.77
企业所得税	189.97	189.97	189.97	189.97	192.34	194.94	194.94
净利润	569.91	569.91	569.91	569.91	577.03	584.83	584.83

(续表)

年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
营业收入	3,151.77	3,151.77	3,151.77	3,151.77	3,151.77	3,151.77	3,151.77	3,151.77
税金及附加	411.13	411.13	411.13	411.13	411.13	411.13	411.13	411.13
营业成本	1,960.87	1,960.87	1,961.81	1,961.81	1,961.81	1,961.81	1,425.81	1,426.80
利润总额	779.77	779.77	778.82	778.82	778.82	778.82	1,314.82	1,313.83
企业所得税	194.94	194.94	194.71	194.71	194.71	194.71	328.71	328.46
净利润	584.83	584.83	584.12	584.12	584.12	584.12	986.12	985.38

(续表)

年份	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
营业收入	3,151.77	3,151.77	3,151.77	3,151.77	3,151.77	3,151.77	3,151.77	3,151.77	262.65
税金及附加	411.13	411.13	411.13	411.13	411.13	411.13	411.13	411.13	34.26
营业成本	1,426.80	1,426.80	1,426.80	1,426.80	1,427.84	1,427.84	1,427.84	1,427.84	306.49
利润总额	1,313.83	1,313.83	1,313.83	1,313.83	1,312.80	1,312.80	1,312.80	1,312.80	-78.10
企业所得税	328.46	328.46	328.46	328.46	328.20	328.20	328.20	328.20	-
净利润	985.38	985.38	985.38	985.38	984.60	984.60	984.60	984.60	-78.10

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 6（金额单位：万元）

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	-	-	-	1,717.72	3,435.43
2.经营活动支付的现金流	-	-	-	49.07	98.13
3.经营活动支付的各项税金	-	-	-	342.74	865.66
4.经营活动产生的现金流小计	-	-	-	1,325.91	2,471.64
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-
1.支付项目建设资金	7,255.00	15,346.00	20,000.00	14,768.83	-
2.支付的铺底资金	-	-	-	28.23	-
3.投资活动产生的现金流小计	-7,255.00	-15,346.00	-20,000.00	-14,797.06	-
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1.项目资本金	25,745.00	-	-	-	-
2.债券及银行借款筹资款	7,255.00	15,000.00	10,000.00	-	-

3.偿还债券及银行 借款本金	-	-	-	-	-
4.支付融资利息	-	-	761.00	986.00	986.00
5.筹资活动产生的 现金流合计	33,000.00	15,000.00	9,239.00	-986.00	-986.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1.期初现金	-	25,745.00	25,399.00	14,638.00	180.85
2.期内现金变动	25,745.00	-346.00	-10,761.00	-14,457.15	1,485.64
3.期末现金	25,745.00	25,399.00	14,638.00	180.85	1,666.50

续上表：

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	3,435.43	3,435.43	3,435.43	3,435.43	3,435.43
2.经营活动支付的 现金流	98.13	98.13	98.13	98.99	98.99
3.经营活动支付的 各项税金	865.66	865.66	865.66	870.44	875.44
4.经营活动产生的 现金流小计	2,471.64	2,471.64	2,471.64	2,466.00	2,461.00
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	-	1,451.00	1,451.00	1,451.00	1,451.00
4.支付融资利息	986.00	986.00	986.00	986.00	986.00
5.筹资活动产生的 现金流合计	-986.00	-2,437.00	-2,437.00	-2,437.00	-2,437.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1.期初现金	1,666.50	3,152.14	3,186.79	3,221.43	3,250.44
2.期内现金变动	1,485.64	34.64	34.64	29.00	24.00

3.期末现金	3,152.14	3,186.79	3,221.43	3,250.44	3,274.44
--------	----------	----------	----------	----------	----------

续上表：

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	3,435.43	3,435.43	3,435.43	3,435.43	3,435.43
2.经营活动支付的现金流	98.99	98.99	98.99	99.88	99.88
3.经营活动支付的各项税金	875.44	875.44	875.44	877.81	880.41
4.经营活动产生的现金流小计	2,461.00	2,461.00	2,461.00	2,457.73	2,455.14
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	1,451.00	-	-	-	-
4.支付融资利息	986.00	986.00	986.00	986.00	986.00
5.筹资活动产生的现金流合计	-2,437.00	-986.00	-986.00	-986.00	-986.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1.期初现金	3,274.44	3,298.44	4,773.45	6,248.45	7,720.18
2.期内现金变动	24.00	1,475.00	1,475.00	1,471.73	1,469.14
3.期末现金	3,298.44	4,773.45	6,248.45	7,720.18	9,189.32

续上表：

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	3,435.43	3,435.43	3,435.43	3,435.43	3,435.43

2.经营活动支付的现金流	99.88	99.88	99.88	100.83	100.83
3.经营活动支付的各项税金	880.41	880.41	880.41	880.18	880.18
4.经营活动产生的现金流小计	2,455.14	2,455.14	2,455.14	2,454.43	2,454.43
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	986.00	986.00	986.00	986.00	986.00
5.筹资活动产生的现金流合计	-986.00	-986.00	-986.00	-986.00	-986.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1.期初现金	9,189.32	10,658.45	12,127.59	13,596.73	15,065.15
2.期内现金变动	1,469.14	1,469.14	1,469.14	1,468.43	1,468.43
3.期末现金	10,658.45	12,127.59	13,596.73	15,065.15	16,533.58

续上表：

年份	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一、经营活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1.经营活动产生的现金流	3,435.43	3,435.43	3,435.43	3,435.43	3,435.43
2.经营活动支付的现金流	100.83	100.83	100.83	101.82	101.82
3.经营活动支付的各项税金	880.18	880.18	1,014.18	1,013.93	1,013.93
4.经营活动产生的现金流小计	2,454.43	2,454.43	2,320.43	2,319.69	2,319.69
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	-	15,000.00	-	-	-
4.支付融资利息	986.00	986.00	450.00	450.00	450.00
5.筹资活动产生的现金流合计	-986.00	-15,986.00	-450.00	-450.00	-450.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1.期初现金	16,533.58	18,002.01	4,470.44	6,340.87	8,210.55
2.期内现金变动	1,468.43	-13,531.57	1,870.43	1,869.69	1,869.69
3.期末现金	18,002.01	4,470.44	6,340.87	8,210.55	10,080.24

续上表：

年份	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
一、经营活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1.经营活动产生的现金流	3,435.43	3,435.43	3,435.43	3,435.43	3,435.43
2.经营活动支付的现金流	101.82	101.82	101.82	102.85	102.85
3.经营活动支付的各项税金	1,013.93	1,013.93	1,013.93	1,013.67	1,013.67
4.经营活动产生的现金流小计	2,319.69	2,319.69	2,319.69	2,318.91	2,318.91
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	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
5.筹资活动产生的现金流合计	-450.00	-450.00	-450.00	-450.00	-450.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1.期初现金	10,080.24	11,949.92	13,819.61	15,689.30	17,558.20
2.期内现金变动	1,869.69	1,869.69	1,869.69	1,868.91	1,868.91
3.期末现金	11,949.92	13,819.61	15,689.30	17,558.20	19,427.11

续上表:

年份	2050 年	2051 年	2052 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	3,435.43	3,435.43	286.29	98,196.04
2.经营活动支付的现金流	102.85	102.85	8.57	2,869.12
3.经营活动支付的各项税金	1,013.67	1,013.67	57.12	26,293.35
4.经营活动产生的现金流小计	2,318.91	2,318.91	220.59	69,033.57
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-
1.支付项目建设资金	-	-	-	57,369.83
2.支付的铺底资金	-	-	-	28.23
3.投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-57,398.06
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-
1.项目资本金	-	-	-	25,745.00
2.债券及银行借款筹资款	-	-	-	32,255.00
3.偿还债券及银行借款本金	-	-	10,000.00	32,255.00
4.支付融资利息	450.00	450.00	225.00	24,220.00
5.筹资活动产生的现金流合计	-450.00	-450.00	-10,225.00	1,525.00
四、现金流总计	-	-	-	-
1.期初现金	19,427.11	21,296.02	23,164.92	352,935.14

2.期内现金变动	1,868.91	1,868.91	-10,004.41	13,160.51
3.期末现金	21,296.02	23,164.92	13,160.51	13,160.51

（五）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年 2 月发行成功，期限 30 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金，故测算项目收益与融资自求平衡时，2052 年仅计算 1 个月。

2. 各项表格数据计算时若存在尾差系保留小数位数所致，数据无实质性差异。

（六）小结

本项目收入主要是标准厂房租赁收入、配套建筑租赁收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对项目收入以及相关营运成本、税费的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 69,033.57 万元，融资本息合计为 56,475.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.22 倍。

表 7：现金流覆盖倍数表（金额单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目净收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	25,000.00	24,220.00	49,220.00	
抗疫国债	7,255.00		7,255.00	
融资合计	32,255.00	24,220.00	56,475.00	69,033.57
覆盖倍数				1.22

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

工程风险指因设计方案、工程地质、水文地质、施工与工期等存在的各种不确定性给项目带来的风险。本项目建设所在地的地质水文稳定，项目工程方案变动的可能性较小。项目实施过程中，可能会出现影响医院正常秩序、医院安全保卫工作难度增加等风险；还可能会出现劳资纠纷引发的不稳定因素，工程建设给周边单位、住户带来的交通、噪音、卫生等问题引发的群体性事件。因此，项目建设具有一定的工程风险。工程风险对于本项目而言属于中等程度的风险。

（二）与项目收益相关的风险

（1）项目合法性、合理性遭质疑的风险

风险内容：该项目的建设是否与现行政策、法律、法规相抵触，是否有充分的政策、法律依据；该项目是否坚持严格的审查审批和报批程序；是否经过严谨科学的可行性研究论证；建设方案是否具体，详实，配套措施是否完善。

风险评价：项目合法性、合理性遭质疑的风险很小。

该项目合法，手续完备，程序完备。项目的建设符合区域经济发展需要及当地利益。

（2）项目可能造成环境破坏的风险

风险内容：项目在建设期间可能对环境产生的影响包括施工噪声、粉尘、废弃土石方、生态破坏的影响等，项目在运营期间可能对环境产生的影响主要包括水、固体废弃物、废气、噪声等对环境的影响。

风险评价：项目造成环境破坏的风险较小。

通过环境和生态影响的分析中，项目在建设期对环境的影响都降到了最低，项目建成后将对改善环境产生积极影响。在对项目周边的群众进行的环境调查中，群众积极踊跃参与，对项目有了进一步的认识，对于建设项目能就环境问题提早与群众沟通并能提建议表示认同。

（3）群众抵制征地的风险

风险内容：由于征地涉及群众的切身利益，加上群众对征地的政策缺乏理解，因此在征地问题上群众往往会与政府站在对立面，以各种形式抵制征地。征地项目中群众最敏感、最担忧的问题是失去土地。

风险评价：群众抵制征地的风险很小。

项目用地为建设用地，项目本身不涉及到征地，因此项目因征地遭群众抵制的风险很小。

（4）施工期间安全问题和施工单位内部管理不善的风险

风险内容：施工期间安全问题以及工程施工内部如劳动用工、安全保障、工资发放、工程款支付等方面如果不能做到合理、及时、规范，也可能引发社会不稳定问题。

风险评估：施工期间安全问题和施工单位内部管理不善的风险

较小。

项目的实施严格按照国家的法律法规执行，对职工的安全和施工单位的内部管理到位，将能引发社会不稳定的因素降到最低。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

滨州工业园智能制造产业园建设项目，项目主管部门为山东滨州工业园区管理委员会，实施单位为滨州工业园鼎鑫产业发展有限公司，本次拟申请专项债券 10,000.00 万元用于滨州工业园智能制造产业园建设项目建设，年限为 30 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）建设滨州工业园智能制造产业园建设项目是实现“两区两圈”经济快速发展的必然需求

滨州是黄河三角洲高效生态经济区、山东半岛蓝色经济区和环渤海经济圈、济南省会城市群经济圈“两区两圈”叠加重点经济区域，借助“两区两圈”区域优势，旨在通过加快发展接续产业和替代产业，提升能源产业、壮大高技术等产业集群，把滨州建成转型升级和经济文化融合发展高地和鲁北“门户城市”。但就当前发展来看，滨州的产业层次明显落后其他“两区两圈”经济带城市。

该项目的建设为滨州产业转型升级的实施注入活力，为创业团队和个人、建立初期的创新企业、微小型科技型企业提供技术创新和创业的温床。通过滨州辐射周边，在鲁北甚至更大的区域，打造科技化、创新化的创客经济生态圈，将城市建设成为转型升级和经

济文化融合的发展高地，实现滨州经济的隆起。

(2) 建设滨州工业园智能制造产业园建设项目是产业转型升级的必然要求

滨州市目前石油、纺织、有色金属行业为主导产业，耗能高，污染大，为了实现经济又好又快发展，产业转型升级势在必行。产业转型升级艰难进行，虽有成效，但经济结构偏向重工业、新兴产业支撑力度不足、服务业发展水平不高的问题依然突出。高新技术产业方面，呈现发展速度慢、体量小、占比低的特点，这与城市缺乏培育、扶持创新企业和创业团队个人的政策、硬件空间、资金技术有直接关系。

本项目利用郊区闲置土地发展滨州工业园智能制造产业园建设，为高新技术企业提供空间、资金、政策等方面的条件，能满足城市经济转型升级的要求。

(3) 项目的建设可满足市场需求，填补智能制造业建设缺口

滨州市产业转型升级迫在眉睫，大力发展接续产业和替代产业势在必行，科技创新型产业必然会成为发展重点。但目前，滨州市科技型、创新型企业的培育市场匮乏，小微企业、创客成长发展缺少温床，空间、技术、资金扶持力度远远不够。随着国家鼓励“大众创业、万众创新”，创客经济潮流到来，滨州市智能制造的产业园区供给严重不足，行业发展滞后。

本项目的建设有效的填补滨州市智能制造业的缺口，满足小微企业、创业团队和个人的创业需求，是智能制造业上的重要一节，为智能制造行业发展提供基础。

2、项目实施的公益性

该项目建成投产使用后，将极大地推动所在地的社会和经济的发展，有利于当地智能制造业的发展，带动当地资源综合利用的发展，并能促进劳动就业，推动滨城区和周边县市关联行业的发展。

项目建设完成后，通过招商，引进国内外各大中型品牌企业，通过统一规划、统一管理，使入驻的企业能够有序的生产，做到全方位的治安化管理，极大地满足了各生产企业的生产要求，也能促进滨州区相关产业的发展；项目建成后，与滨城区工业园互为补充，可以极大提升滨城区项目的承载量，提高其对外形象，增加招商引资的筹码和基础，预计能引进企业 10 家左右，提供 1000 个就业岗位，为社会创造较多的就业机会，缓解当地的就业压力，很大程度上解决社会的就业问题，具有较明显的社会效益。

3、项目实施的收益性

本项目建成后收入主要为标准厂房租赁收入以及综合楼租赁收入，正常年份可实现营业收入 3435.43 万元，项目运营期息前净现金流量 69,033.57 万元，项目各项指标满足要求，财务上可行。

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，该项目总投资为 58000 万元，其中建设投资为 57369.83 万元，流动资金为 27.76 万元，建设期利息为 601.94 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、有关设备的询价资料和项目单位提供的有关资料等。本项

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

该项目位于滨州市滨城区，依托项目区内的现有供电、供水、供暖及通讯等公用工程，配套条件良好。在全国智能制造行业发展的背景下，滨州工业园鼎鑫产业发展有限公司拟建设滨州工业园智能制造产业园建设项目。项目的建设旨在优化资源，加快智能制造业发展，进一步提升我国智能制造行业的发展水平。项目的实施可促进地区智能制造产业结构、技术结构、组织结构、产品结构的调整优化，推进产业技术创新、促进企业转型升级。项目的建设对于推动我国制造业供给侧结构性改革，打造我国制造业竞争新优势，实现制造强国具有重要战略意义。因此，项目的实施成熟度强。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 58,000.00 万元，其中拟发行地方政府专项债券 25,000.00 万元，约占项目总投资的 43.10%，发行抗疫特别国债 7,255.00 万元，占投资总额比例为 12.51%，其余由项目单位自筹解决，资金来源有保障。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目预期收入主要来源于标准厂房租赁收入以及综合楼租赁收入。

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 58,000.00 万元，其中拟发行地方政府专项债券 25,000.00 万元，约占项目总投资的 43.10%，发行抗疫特别国债 7,255.00 万元，占投资总额比例为 12.51%，其余由项目单位自筹解决。项目资本金比例为 44.39%，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 69,033.57 万元（息前净现金流量），项目融资本息合计 56,475.00 万元，本息覆盖倍数为 1.22，说明可用于还本付息的资金偿还融资本息有一定保障。

10、绩效目标合理性

项目总建筑面积 16.6 万平方米，主要建设标准化厂房 15 万平方米，配套用房 1.6 万平方米，配套建设园区道路、雨污管网等。本项目的建设不仅具有良好的经济效益，还具有很强的社会效益和生态效益。因此，本项目建设十分可行。

（三）评估结论

滨州工业园智能制造产业园建设项目收益 69,033.57 万元，项目融资本息合计 56,475.00 万元，本息覆盖倍数为 1.22，符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。项目建设符合本地区的经济发展水平，能在较短时间内为本地区社会和人文环境所接受。项目建成后能符合国家产业政策和行业发展规划，市场前景良好，经济效益和社会效益显著，因而该项目是可行的，也是必要的。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。