

2022 年山东省临沂市经济技术开发区
智能制造产业园项目专项债券项目实施方案



财政部门：临沂经济技术开发区财政局

主管单位：临沂经济技术开发区财政局

立项主体：临沂经济开发有限公司

编制时间：2022 年 1 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

临沂经济技术开发区智能制造产业园项目

（二）项目单位

单位名称：临沂经济开发有限公司

法定代表人：王贵宾

注册资本：18,050万元

社会统一信用代码：9137130666702498F

注册地址：山东省临沂市经济开发区

经营范围：一般项目：承担重大项目的投资职能，对临沂经济开发区部分大项目参股经营；按照市场经济规则，经营临沂经济开发区国有资产（含行政事业单位的经营性国有资产）；城市及农村基础设施建设投资、农业综合开发及农村流通体系建设投资；建设经营路桥工程、安居工程、旧村改造工程、商品房、亮化、绿化水利建设、水利项目投资运营与管理等项目。产业园区、物流园区的开发、建设、销售；产业园及配套设施的销售、出租；房地产开发、销售；钢材、木材、板材、建材、铁矿石、塑料颗粒、蔬菜、五金、劳保用品的销售。

（三）项目规划审批

2020年3月3日，临沂经济技术开发区行政审批服务局核发《关于临沂经济技术开发区智能制造产业园项目可行性研究报告的批复》（临经开行审字〔2020〕15号）并对项目建设单位、建设地点、项目建设规模及内容、项目投资及资金来源等事项进行了批复。

2020年3月25日，临沂经济技术开发区智能制造产业园项目《建

设项目环境影响登记表》已经完成备案，备案号：20203713000200000093。项目业主承诺该建设项目符合《建设项目环境影响登记表备案管理办法》的相关规定。

（四）项目规模与主要建设内容

项目用地面积 298,165 m²（约 447.25 亩），主要建设孵化器基地、标准化智能制造厂房、自动化智能仓库、研发中心、综合服务中心及物业服务等配套附属设施，总建筑面积 487,049.67 m²，地上建筑面积 469,049.67 m²，包括孵化器基地建筑面积 43,337.04 m²、标准化智能制造厂房 211,858.13 m²、自动化智能仓库 141,068.58 m²、研发中心 50,798 m²、综合服务中心 19,587.71 m²、物业服务 2,400.21 m²；地下建筑面积 18,000 m²容积率 1.57；绿地面积 25,344.03 m²，绿地率 8.5%；建筑系数 54.3%，建筑物占地面积 161,903.6 m²。规划停车位 900 个，其中地上停车位 300 个，地下停车位 600 个。

（五）项目建设期限

临沂经济技术开发区智能制造产业园项目建设期为 2019 年 12 月—2022 年 12 月，自 2023 年 1 月投入运营。

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）《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；

（2）《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；

(3) 《临沂市人民政府关于印发临沂市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要的通知（临政发〔2021〕3 号）》；

(4) 《产业结构调整指导目录（2019 版）》；

(5) 《中华人民共和国统计法》（国家主席令第 15 号，2009 年修正，自 2010 年 1 月 1 日起施行）；

(6) 《中华人民共和国电力法》（2018 年 12 月修正）；

(7) 中国国际工程咨询公司《投资项目可行性研究指南》；

(8) 原国家计委发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）及现行财税制度；

(9) 《建设项目投资估算编制规程》（CECA/GC1-2007）；

(10) 同类工程及相关工程的投资估算有关数据；

(11) 工程所在地的人工、材料、机械预算价格等；

(12) 现行工程投资估算的有关规定；

(13) 项目《可行性研究报告》。

2. 估算总额

经估算，本项目总投资 129,865.87 万元，其中静态投资 120,482.62 万元（建筑工程费 102,174.08 万元、工程建设其他费 18,308.54 万），动态投资 9,383.25 万元（建设期利息 9,383.25 万元）。

（二）资金筹措方案

项目总投资 129,865.87 万元，资金来源：通过发行专项债券融资 20,000 万元，其中本次拟发行债券 6,000 万元；2020 年 8 月发行专项债券 8,000 万元，票面利率为 3.69%，年限 15 年；2021 年 4 月

发行专项债券 3,000 万元，票面利率 3.77%，期限 15 年；2021 年 8 月发行专项债券 3,000 万元，利率 3.44%，期限 15 年；在债券存续期每半年付息。2020 年 8 月申请银行贷款 60,000 万元，期限为七年，年利率为 7%，银行贷款存续期间每年付息，其余资金由项目单位自筹解决。

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	129,865.87	100.00%	
一、资本金	49,865.87	38.40%	
自有资金	49,865.87		
二、债务资金	80,000.00	61.61%	
银行贷款	60,000.00		
专项债券	20,000.00		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

本期债券募集资金投资项目现金流入主要通过标准化厂房、自动化智能仓库、孵化器、研发中心和综合服务中心出售收入；研发中心、自动化智能仓库、标准化智能厂房出租收入；物业管理服务费及财政补助资金实现。临沂经济技术开发区智能制造产业园项目建设期为 2019 年 12 月—2022 年 12 月，自 2023 年 1 月投入运营。

（1）标准化智能制造厂房及智能仓库租赁、出售收入

①出售收入

本目标标准化智能制造厂房出售面积 127,114.88m²，自动化仓库出售面积 84,641.15m²。参考临沂市其他工业厂房、仓库销售价格，

根据谨慎性原则，项目标准化智能制造厂房及自动化仓库销售价格取 3,400 元/m² 出售；销售期从建设完成后 5 年内逐年销售，销售比例按照每年 20% 的比例。

② 租赁收入

本项目标准化智能制造厂房出租面积 84,743.25m²，自动化智能仓库出租面积 56,427.43m²。参考临沂市其他工业厂房、仓库租赁价格，根据谨慎性原则，项目标准化智能制造厂房智能仓库及自动化租赁价格取 180 元/m²/年。租赁价格根据临沂市 2019 年 GDP 预测，在租赁期内按照 3% 递增至运营期第 8 年，以后保持不变至运营期末，租赁比例自运营期第 1 年起按可供出租面积 40%、60%、70%、80%、90% 估算，以后年度保持 90% 比例不变。

临沂市标准化智能厂房及仓库销售及租赁价格参考

序号	项目名称	项目位置	厂房及仓库销售均价 (元/m ²)	厂房及仓库租赁价格 (元/m ² /年)
1	山东国际科技模具产业园	临沂市罗庄区南外环与新 206 国道交汇处	3100-3600	156
2	临沂房德科创园	罗庄经济开发区付庄街道沂册路与南沭河路交会东南角	3200-3900	216
3	金科临沂智能制造科技城产业园	凤凰大街东与正大路交汇口	3300-4000	120

(2) 孵化器租赁、出售收入

① 出售收入

孵化器基地出售面积 8,667.41m²，参考临沂市其他孵化器销售价格，根据谨慎性原则，项目孵化器销售价格取 4,200 元/m² 出售。销售期从建设完成后 5 年内逐年销售，销售比例按照每年 20% 的比例。

②租赁收入

孵化器基地出租 34,669.63m², 参考临沂市其他孵化器租赁价格, 根据谨慎性原则, 孵化器取 216 元/m²/年出租。租赁价格根据临沂市 2019 年 GDP 预测, 在租赁期内按照 3%递增至运营期第 8 年, 以后保持不变至运营期末, 租赁比例自运营期第 1 年起按可供出租面积 40%、60%、70%、80%、90%估算, 以后年度保持 90%比例不变。

临沂市孵化器销售及租赁价格参考

序号	项目名称	项目位置	孵化器销售均价 (元/m ²)	孵化器租赁价 (元/m ² /年)
1	临沂房德科创园	罗庄经济开发区傅庄街道沂册路与南沭河路交会东南角	4800-5500	240
2	金科临沂智能制造科技城产业园	凤凰大街东与正大路交汇口	4200-4500	216

(3) 研发中心、综合服务中心租赁、出售收入

①出售收入

项目研发中心出售面积 40,638.40m², 综合服务中心出售面积 3,917.54m²。参考临沂市其他研发中心及综合服务中心销售价格, 根据谨慎性原则, 项目研发中心和综合服务中心销售价格取 5,500 元/m²出售。销售期从建设完成后 5 年内逐年销售, 销售比例按照每年 20%的比例。

②租赁收入

项目研发中心出租面积 10,159.60 m², 综合服务中心出租面积 15,670.17 m²。参考临沂市其他研发中心及综合服务中心租赁价格, 根据谨慎性原则, 项目研发中心和综合服务中心出租取 240 元/m²/年出租。租赁价格根据临沂市 2019 年 GDP 预测, 在租赁期内按照 3%

递增至运营期第 8 年，以后保持不变至运营期末，租赁比例自运营期第 1 年起按可供出租面积 40%、60%、70%、80%、90%估算，以后年度保持 90%比例不变。

临沂市研发中和综合服务中心销售及租赁价格参考

序号	项目名称	项目位置	参考销售均价 (元/m ²)	参考租赁价格(元 /m ² /年)
1	临沂鲁商中心	罗临沂市兰山区广州路	8800	374
2	临沂开元上城	兰山区澳尔诺财富中心	8000	381.6
3	临沂美多美星大厦	兰山区琅琊王路	5400	288

(4) 物业管理收费

根据临沂市商业地产出租价格，预计运营期内物业管理费平均 24 元/年•m²，项目总建筑面积 466,649.46 m²，运营期第一年 20%，之后按 10%逐年增加至运营期 11 年达到 90%不再增加。

(5) 财政补助资金

根据文件《关于临沂经济技术开发区智能制造产业园项目进行财政补贴的通知》，为保证临沂经济技术开发区智能制造产业园项目建成后的正常运营，在运营期内临沂经济技术开发区每年给予财政补助 2,000 万元。

该项目发债期内预测收入来源为 165,278.61 万元。具体明细如下

金额单位：人民币万元

项目	计算依据	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
智能厂房出售收入	面积 m ²	127,114.88	127,114.88	127,114.88	127,114.88
	负荷率	20%	20%	20%	20%

项目	计算依据	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
	单价 (万元)	0.34	0.34	0.34	0.34
	小计	8,643.81	8,643.81	8,643.81	8,643.81
仓库出售收入	面积 m ²	84,641.15	84,641.15	84,641.15	84,641.15
	负荷率	20%	20%	20%	20%
	单价 (万元)	0.34	0.34	0.34	0.34
	小计	5,755.60	5,755.60	5,755.60	5,755.60
研发中心出售收入	面积 m ²	40,638.40	40,638.40	40,638.40	40,638.40
	负荷率	20%	20%	20%	20%
	单价 (万元)	0.55	0.55	0.55	0.55
	小计	4,470.22	4,470.22	4,470.22	4,470.22
综合服务中心出售收入	面积 m ²	3,917.54	3,917.54	3,917.54	3,917.54
	负荷率	20%	20%	20%	20%
	单价 (万元)	0.55	0.55	0.55	0.55
	小计	430.93	430.93	430.93	430.93
孵化器基地出售收入	面积 m ²	8,667.41	8,667.41	8,667.41	8,667.41
	负荷率	20%	20%	20%	20%
	单价 (万元)	0.42	0.42	0.42	0.42
	小计	728.06	728.06	728.06	728.06
出售收入合计		20,028.62	20,028.62	20,028.62	20,028.62
孵化器基地租赁收入	面积 m ²	34,669.63	34,669.63	34,669.63	34,669.63
	负荷率	40%	60%	70%	80%
	单价 (万元)	0.0216	0.0222	0.0229	0.0236
	小计	299.55	461.80	555.75	654.56
厂房租赁收入	面积 m ²	84,743.25	84,743.25	84,743.25	84,743.25
	负荷率	40%	60%	70%	80%
	单价 (万元)	0.0180	0.0185	0.0191	0.0197
	小计	610.15	940.65	1,133.02	1,335.55
综合服务中心租赁收入	面积 m ²	15,670.17	15,670.17	15,670.17	15,670.17

项目	计算依据	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
	负荷率	40%	60%	70%	80%
	单价（万元）	0.0240	0.0247	0.0254	0.0262
	小计	150.43	232.23	278.62	328.45
研发中心租赁出售收入	面积 m ²	10,159.60	10,159.60	10,159.60	10,159.60
	负荷率	40%	60%	70%	80%
	单价（万元）	0.0240	0.0247	0.0254	0.0262
	小计	97.53	150.57	180.64	212.95
仓库租赁收入	面积 m ²	56,427	56,427	56,427.43	56,427.43
	负荷率	40%	60%	70%	80%
	单价（万元）	0.0180	0.0185	0.0191	0.0197
	小计	406.28	626.34	754.43	889.30
租赁收入合计		1,445.66	1,563.94	2,411.59	2,902.46
物业费收入	面积 m ²	466,649.46	466,649.46	466,649.46	466,649.46
	负荷率	20%	30%	40%	50%
	单价（万元）	0.0024	0.0024	0.0024	0.0024
	小计	223.99	335.99	447.98	559.98
政府补贴收入					
累计收入		21,816.55	22,776.20	23,379.06	24,009.41

(续表)

项目	计算依据	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
智能厂房出售收入	面积 m ²	127,114.88			
	负荷率	20%			
	单价（万元）	0.34			
	小计	8,643.81			
仓库出售收入	面积 m ²	84,641.15			
	负荷率	20%			
	单价（万元）	0.34			
	小计	5,755.60			

项目	计算依据	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
研发中心出售收入	面积 m ²	40,638.40			
	负荷率	20%			
	单价 (万元)	0.55			
	小计	4,470.22			
综合服务中心出售收入	面积 m ²	3,917.54			
	负荷率	20%			
	单价 (万元)	0.55			
	小计	430.93			
孵化器基地出售收入	面积 m ²	8,667.41			
	负荷率	20%			
	单价 (万元)	0.42			
	小计	728.06			
出售收入合计		20,028.62			
孵化器基地租赁收入	面积 m ²	34,669.63	34,669.63	34,669.63	34,669.63
	负荷率	90%	90%	90%	90%
	单价 (万元)	0.0243	0.0250	0.0258	0.0266
	小计	758.22	780.07	805.03	829.99
厂房租赁收入	面积 m ²	84,743.25	84,743.25	84,743.25	84,743.25
	负荷率	90%	90%	90%	90%
	单价 (万元)	0.0203	0.0209	0.0215	0.0221
	小计	1,548.26	1,594.02	1,639.78	1,685.54
综合服务中心租赁收入	面积 m ²	15,670.17	15,670.17	15,670.17	15,670.17
	负荷率	90%	90%	90%	90%
	单价 (万元)	0.0270	0.0278	0.0286	0.0295
	小计	380.79	392.07	403.35	416.04
研发中心租赁出售收入	面积 m ²	10,159.60	10,159.60	10,159.60	10,159.60
	负荷率	90%	90%	90%	90%
	单价 (万元)	0.0270	0.0278	0.0286	0.0295

项目	计算依据	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
	小计	246.88	254.19	261.51	269.74
仓库租赁收入	面积 m ²	56,427.43	56,427.43	56,427.43	56,427.43
	负荷率	90%	90%	90%	90%
	单价 (万元)	0.0203	0.0209	0.0215	0.0221
	小计	1,030.93	1,061.40	1,091.87	1,122.34
	租赁收入合计	4,081.75	3,965.08	4,081.75	4,201.54
物业费收入	面积 m ²	466,649.46	466,649.46	466,649.46	466,649.46
	负荷率	60%	70%	80%	90%
	单价 (万元)	0.0024	0.0024	0.0024	0.0024
	小计	671.98	783.97	895.97	1,007.96
政府补贴收入			413.80	362.93	287.42
累计收入		24,665.68	5,279.52	5,460.44	5,619.03

(续表)

项目	计算依据	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
智能厂房出售收入	面积 m ²				
	负荷率				
	单价 (万元)				
	小计				
仓库出售收入	面积 m ²				
	负荷率				
	单价 (万元)				
	小计				
研发中心出售收入	面积 m ²				
	负荷率				
	单价 (万元)				
	小计				
综合服务中心出售收入	面积 m ²				
	负荷率				

项目	计算依据	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
	单价 (万元)				
	小计				
孵化器基地 出售收入	面积 m ²				
	负荷率				
	单价 (万元)				
	小计				
出售收入合计					
孵化器基地 租赁收入	面积 m ²	34,669.63	34,669.63	34,669.63	34,669.63
	负荷率	90%	90%	90%	90%
	单价 (万元)	0.0266	0.0266	0.0266	0.0266
	小计	829.99	829.99	829.99	829.99
厂房租赁收 入	面积 m ²	84,743.25	84,743.25	84,743.25	84,743.25
	负荷率	90%	90%	90%	90%
	单价 (万元)	0.0221	0.0221	0.0221	0.0221
	小计	1,685.54	1,685.54	1,685.54	1,685.54
综合服务中心 租赁收入	面积 m ²	15,670.17	15,670.17	15,670.17	15,670.17
	负荷率	90%	90%	90%	90%
	单价 (万元)	0.0295	0.0295	0.0295	0.0295
	小计	416.04	416.04	416.04	416.04
研发中心租 赁出售收入	面积 m ²	10,159.60	10,159.60	10,159.60	10,159.60
	负荷率	90%	90%	90%	90%
	单价 (万元)	0.0295	0.0295	0.0295	0.0295
	小计	269.74	269.74	269.74	269.74
仓库租赁收 入	面积 m ²	56,427.43	56,427.43	56,427.43	56,427.43
	负荷率	90%	90%	90%	90%
	单价 (万元)	0.0221	0.0221	0.0221	0.0221
	小计	1,122.34	1,122.34	1,122.34	1,122.34
租赁收入合计		4,323.65	4,323.65	4,323.65	4,323.65

项目	计算依据	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
物业费收入	面积 m ²	466,649.46	466,649.46	466,649.46	466,649.46
	负荷率	90%	90%	90%	90%
	单价 (万元)	0.0024	0.0024	0.0024	0.0024
	小计	1,007.96	1,007.96	1,007.96	1,007.96
政府补贴收入		283.06			
累计收入		5,614.67	5,331.61	5,331.61	5,331.61

(续表)

项目	计算依据	2035 年	2036 年	合计
智能厂房出售收入	面积 m ²			
	负荷率			
	单价 (万元)			
	小计			43,219.05
仓库出售收入	面积 m ²			
	负荷率			
	单价 (万元)			
	小计			28,778.00
研发中心出售收入	面积 m ²			
	负荷率			
	单价 (万元)			
	小计			22,351.10
综合服务中心出售收入	面积 m ²			
	负荷率			
	单价 (万元)			
	小计			2,154.65
孵化器基地出售收入	面积 m ²			
	负荷率			
	单价 (万元)			
	小计			3,640.30

项目	计算依据	2035 年	2036 年	合计
出售收入合计				100,143.10
孵化器基地租赁收入	面积 m ²	34,669.63	34,669.63	
	负荷率	90%	90%	
	单价 (万元)	0.0266	0.0266	
	小计	829.99	829.99	10,124.91
厂房租赁收入	面积 m ²	84,743.25	84,743.25	
	负荷率	90%	90%	
	单价 (万元)	0.0221	0.0221	
	小计	1,685.54	1,685.54	20,600.21
综合服务中心租赁收入	面积 m ²	15,670.17	15,670.17	
	负荷率	90%	90%	
	单价 (万元)	0.0295	0.0295	
	小计	416.04	416.04	5,078.22
研发中心租赁出售收入	面积 m ²	10,159.60	10,159.60	
	负荷率	90%	90%	
	单价 (万元)	0.0295	0.0295	
	小计	269.74	269.74	3,292.45
仓库租赁收入	面积 m ²	56,427.43	56,427.43	
	负荷率	90%	90%	
	单价 (万元)	0.0221	0.0221	
	小计	1,122.34	1,122.34	13,416.31
租赁收入合计		4,323.65	4,323.65	52,512.10
物业费收入	面积 m ²	466,649.46	466,649.46	
	负荷率	90%	90%	
	单价 (万元)	0.0024	0.0024	
	小计	1,007.96	1,007.96	10,975.58
政府补贴收入				1,347.21
累计收入		5,331.61	5,331.61	165,278.61

（二）运营成本预测

临沂经济技术开发区智能制造产业园建设项目运营期内现金流出项目包括：人员经费、外购燃料及动力费、设备维修、利息支出、其他费用、税金及附加等。

（1）人员经费

根据本项目运营模式，劳动定员为 36 人，年均工资按照年均工资 3.84 万元计算，职工福利费按照职工工资总额的 14%提取。考虑物价上涨，人员工资每年增长 3%。

（2）外购燃料及动力费

本项目的能耗主要是电力及自来水，按项目运营年用电量 52 万度，1 元/度计算；年用水量 0.22 万立方，3.3 元/立方计算。

（3）设备维修费

修理费按照固定资产原值 0.4%计算，即年修理费为 481.93 万元。

（4）利息支出

临沂经济技术开发区智能制造产业园建设项目 2020 年 8 月发行专项债券 8,000 万元，期限为 15 年，年利率 3.69%；2020 年 8 月申请银行贷款 60,000 万元，期限为 7 年，年利率 7%；2021 年 4 月发行专项债券 3,000 万元，期限 15 年，利率 3.77%；2021 年 8 月发行专项债券 3,000 万元，期限 15 年，利率 3.44%；本次拟发行专项债券 6,000 万元，期限为 15 年，年利率 4%。

（5）其他费用

其他费用含销售、管理、培训费及其他销售费等，按照总收入的 1%估算。

（6）税金及附加

①增值税：根据《中华人民共和国增值税暂行条例》及当前增值税有关政策，销售不动产税率 9%、不动产租赁税率 9%、物业管理税率 6%、土地增值税税率 3%；

②其他税费：城市维护建设税按 7% 计算；教育费附加按 3% 计算；地方教育费附加按 2% 计算；土地使用税 11.20 元/平方米，房产税从租计征的按 12% 计算，按房产原值计征的按房产原值的 1.2% 减征 30%，企业所得税 25%。

该项目发债期内预测经营期付现成本总额 44,078.04 万元，具体明细如下：

金额单位：人民币万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
人员工资薪金及社保支出	157.59	162.32	167.19	172.21
外购燃料及动力费	52.73	52.73	52.73	52.73
设备维护费	481.93	481.93	481.93	481.93
利息支出	4,951.50	4,111.50	3,271.50	2,431.50
其他费用	218.17	227.76	233.79	240.09
税金	4,298.12	4,820.74	5,222.91	5,634.32
财政补贴	-2,000.00	-2,000.00	-2,000.00	-2,000.00
合计	8,160.04	7,856.98	7,430.05	7,012.78

(续表)

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
人员工资薪金及社保支出	177.37	182.69	188.17	193.82
外购燃料及动力费	52.73	52.73	52.73	52.73
设备维护费	481.93	481.93	481.93	481.93
利息支出	1,591.50	751.50	751.50	751.50
其他费用	246.66	48.66	50.98	53.32
税金	6,054.44	820.19	863.26	930.78

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
财政补贴	-2,000.00	-1,586.20	-1,637.07	-1,712.58
合计	6,604.63	751.50	751.50	751.50

(续表)

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
人员工资薪金及社保支出	199.63	205.62	211.79	218.15
外购燃料及动力费	52.73	52.73	52.73	52.73
设备维护费	481.93	481.93	481.93	481.93
利息支出	751.50	751.50	751.50	751.50
其他费用	53.32	53.32	53.32	53.32
税金	929.33	1,275.64	1,274.09	1,272.51
财政补贴	-1,716.94	-2,000.00	-2,000.00	-2,000.00
合计	751.50	820.74	825.36	830.14

(续表)

项目	2035 年	2036 年	2037 年	合计
人员工资薪金及社保支出	224.69	231.43		2,692.67
外购燃料及动力费	52.73	52.73		738.22
设备维护费	481.93	481.93		6,747.02
利息支出	751.50	399.75	120.00	22,889.25
其他费用	53.32	53.32		1,639.35
税金	1,270.87	1,357.12		36,024.32
财政补贴	-2,000.00	-2,000.00		-26,652.79
合计	835.04	576.28	120.00	44,078.04

(三) 项目资金测算平衡表

金额单位：人民币万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一、收入	21,816.55	22,776.20	23,379.06	24,009.41
1.智能厂房出售收入	8643.81	8643.81	8643.81	8643.81

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
2.智能仓库出售收入	5755.60	5755.60	5755.60	5755.60
3.研发中心出售收入	4470.22	4470.22	4470.22	4470.22
4.综合服务中心出售收入	430.93	430.93	430.93	430.93
5.孵化器基地出售收入	728.06	728.06	728.06	728.06
6.孵化器基地租赁收入	299.55	461.80	555.75	654.56
7.厂房租赁收入	610.15	940.65	1133.02	1335.55
8.综合服务中心租赁收入	150.43	232.23	278.62	328.45
9.研发中心租赁出售收入	97.53	150.57	180.64	212.95
10.仓库租赁收入	406.28	626.34	754.43	889.30
11.物业费收入	223.99	335.99	447.98	559.98
12.政府补助资金				
二、付现成本费用	8,160.04	7,856.98	7,430.05	7,012.78
1.人员工资薪金及社保支出	157.59	162.32	167.19	172.21
2.外购燃料及动力费	52.73	52.73	52.73	52.73
3.设备维修费	481.93	481.93	481.93	481.93
4.利息支出	4,951.50	4,111.50	3,271.50	2,431.50
5.其他费用	218.17	227.76	233.79	240.09
6.税金	4,298.12	4,820.74	5,222.91	5,634.32
7.财政补助	-2,000.00	-2,000.00	-2,000.00	-2,000.00
三、现金净流入	13,656.51	14,919.22	15,949.01	16,996.63
加:利息支出	4,951.50	4,111.50	3,271.50	2,431.50
四、可支付本息的项目收益	18,608.01	19,030.72	19,220.51	19,428.13

(续表)

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、收入	24,665.68	5,279.52	5,460.44	5,619.03
1.智能厂房出售收入	8643.81			
2.智能仓库出售收入	5755.60			
3.研发中心出售收入	4470.22			

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
4.综合服务中心出售收入	430.93			
5.孵化器基地出售收入	728.06			
6.孵化器基地租赁收入	758.22	780.07	805.03	829.99
7.厂房租赁收入	1548.26	1594.02	1639.78	1685.54
8.综合服务中心租赁收入	380.79	392.07	403.35	416.04
9.研发中心租赁出售收入	246.88	254.19	261.51	269.74
10.仓库租赁收入	1030.93	1061.40	1091.87	1122.34
11.物业费收入	671.98	783.97	895.97	1007.96
12.政府补助资金		413.80	362.93	287.42
二、付现成本费用	6,604.63	751.50	751.50	751.50
1.人员工资薪金及社保支出	177.37	182.69	188.17	193.82
2.外购燃料及动力费	52.73	52.73	52.73	52.73
3.设备维修费	481.93	481.93	481.93	481.93
4.利息支出	1,591.50	751.50	751.50	751.50
5.其他费用	246.66	48.66	50.98	53.32
6.税金	6,054.44	820.19	863.26	930.78
7.财政补助	-2,000.00	-1,586.20	-1,637.07	-1,712.58
三、现金净流入	18,061.05	4,528.02	4,708.94	4,867.53
加:利息支出	1,591.50	751.50	751.50	751.50
四、可支付本息的项目收益	19,652.55	5,279.52	5,460.44	5,619.03

(续)

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、收入	5,614.67	5,331.61	5,331.61	5,331.61
1.智能厂房出售收入				
2.智能仓库出售收入				
3.研发中心出售收入				
4.综合服务中心出售收入				
5.孵化器基地出售收入				

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
6.孵化器基地租赁收入	829.99	829.99	829.99	829.99
7.厂房租赁收入	1685.54	1685.54	1685.54	1685.54
8.综合服务中心租赁收入	416.04	416.04	416.04	416.04
9.研发中心租赁出售收入	269.74	269.74	269.74	269.74
10.仓库租赁收入	1122.34	1122.34	1122.34	1122.34
11.物业费收入	1007.96	1007.96	1007.96	1007.96
12.政府补助资金	283.06			
二、付现成本费用	751.50	820.74	825.36	830.14
1.人员工资薪金及社保支出	199.63	205.62	211.79	218.15
2.外购燃料及动力费	52.73	52.73	52.73	52.73
3.设备维修费	481.93	481.93	481.93	481.93
4.利息支出	751.50	751.50	751.50	751.50
5.其他费用	53.32	53.32	53.32	53.32
6.税金	929.33	1,275.64	1,274.09	1,272.51
7.财政补助	-1,716.94	-2,000.00	-2,000.00	-2,000.00
三、现金净流入	4,863.17	4,510.87	4,506.25	4,501.47
加:利息支出	751.50	751.50	751.50	751.50
四、可支付本息的项目收益	5,614.67	5,262.37	5,257.75	5,252.97

(续)

项目	2035 年	2036 年	2037 年	合计
一、收入	5,331.61	5,331.61		165,278.61
1.智能厂房出售收入				43,219.05
2.智能仓库出售收入				28,778.00
3.研发中心出售收入				22,351.10
4.综合服务中心出售收入				2,154.65
5.孵化器基地出售收入				3,640.30
6.孵化器基地租赁收入	829.99	829.99		10,124.91
7.厂房租赁收入	1685.54	1685.54		20,600.21

项目	2035 年	2036 年	2037 年	合计
8.综合服务中心租赁收入	416.04	416.04		5,078.22
9.研发中心租赁出售收入	269.74	269.74		3,292.45
10.仓库租赁收入	1122.34	1122.34		13,716.93
11.物业费收入	1007.96	1007.96		10,975.58
12.政府补助资金				1,347.21
二、付现成本费用	835.04	576.28	120.00	44,078.04
1.人员工资薪金及社保支出	224.69	231.43		2,692.67
2.外购燃料及动力费	52.73	52.73		738.22
3.设备维修费	481.93	481.93		6,747.02
4.利息支出	751.50	399.75	120.00	22,889.25
5.其他费用	53.32	53.32		1,639.35
6.税金	1,270.87	1,357.12		36,024.32
7.财政补助	-2,000.00	-2,000.00		-26,652.79
三、现金净流入	4,496.57	4,755.33	-120.00	121,200.57
加:利息支出	751.50	399.75	120.00	22,889.25
四、可支付本息的项目收益	5,248.07	5,155.08		144,089.82

(四) 其他需要说明的事项

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。

(五) 小结

项目收入主要是标准化厂房、自动化智能仓库、孵化器、研发中心和综合服务中心出售收入；研发中心、自动化智能仓库、标准化智能厂房出租收入；物业管理服务费及财政补助资金，建设资金包含项目资本金、债券融资及银行贷款。通过对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 144,089.82 万元，融资本息合计为 112,272.50 万元，

项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.28 倍。

表 4：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

金额单位：人民币 万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2021 年		4,551.75	4,551.75	
2022 年		4,831.50	4,831.50	
2023 年	12,000.00	4,951.50	16,951.50	18,608.01
2024 年	12,000.00	4,111.50	16,111.50	19,030.72
2025 年	12,000.00	3,271.50	15,271.50	19,220.51
2026 年	12,000.00	2,431.50	14,431.50	19,428.13
2027 年	12,000.00	1,591.50	13,591.50	19,652.55
2028 年		751.50	751.50	5,279.52
2029 年		751.50	751.50	5,460.44
2030 年		751.50	751.50	5,619.03
2031 年		751.50	751.50	5,614.67
2032 年		751.50	751.50	5,262.37
2033 年		751.50	751.50	5,257.75
2034 年		751.50	751.50	5,252.97
2035 年	8,000.00	751.50	8,751.50	5,248.07
2036 年	6,000.00	399.75	6,399.75	5,155.08
2037 年	6,000.00	120.00	6,120.00	
合计	80,000.00	32,272.50	112,272.50	144,089.82
利息备付率				4.46
偿债备付率				1.28

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

1. 临沂经济开发有限公司保证严格按照《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。

2. 专项债券申请成功后，由临沂市经济开发区财政金融局对其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。

3. 项目资金管理方案

本项目实施单位成立项目管理小组负责本项目的管理，专人负责资金使用，合理安排资金，重大事项必须通过管理小组会议决定；制定专项债券资金使用方法，专款专用；引入第三方审计监督资金使用。详述如下：

（1）成立专项工作组，加强对该项目的领导和管理，重大事件必须通过工作组会议决定；

（2）制定专项债券资金使用方法，加强专项债券资金使用管理，专款专用。

（3）建立项目全周期偿债计划、分年度偿债计划。

（4）制定应急预案，完善月报制度，及时评价债务风险，落实责任主体。

（5）加强监督。由财政、审计部门定期或不定期对本项目进行评价和考核，必要时引进第三方机构，在项目实施过程中提供专业服务。

五、项目风险分析

(一) 与项目建设相关的风险

自然灾害的风险：通常可能发生的自然灾害有水灾、地震等。自然灾害达到一定的程度，势必给建设工程构、建筑物造成破坏，影响正常的运行，根据总体规划本工程所有建构筑物结构设计均按抗震裂度 7 度设计。一般地震不会对工程造成破坏，从而造成对环境的不良影响的可能性较小。

(二) 与项目收益相关的风险

1. 政策风险

公司面临一般企业共有的政策风险，包括国家宏观调控政策，财政货币政策，税收政策，可能对项目今后的运作产生影响。

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

临沂经济技术开发区智能制造产业园项目,实施单位为临沂经济开发有限公司,2022 年拟申请专项债券 6,000 万元用于临沂经济技术开发区智能制造产业园项目建设,年限为 15 年。

(二) 评估内容

1. 项目实施的必要性

(1) 项目建设符合国家产业政策

《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》

中提出：支持新一代信息技术、新能源汽车、生物技术、绿色低碳、高端装备与材料、数字创意等领域的产业发展壮大。大力推进先进半导体、机器人、增材制造、智能系统、新一代航空装备、空间技术综合服务系统、智能交通、精准医疗、高效储能与分布式能源系统、智能材料、高效节能环保、虚拟现实与互动影视等新兴前沿领域创新和产业化，形成一批新增长点。

本项目的建设符合《产业结构调整指导目录》（2019 年本）中第一类“鼓励类”第四十二条“其他服务业”第 5 项“开发区、产业集聚区配套公共服务平台建设与服务”的要求，属于国家产业结构调整鼓励建设的项目，顺应了经济发展的潮流和方向。

（2）项目的建设可以促进经济开发区的经济发展

产业园区是区域经济发展、产业调整和升级的重要空间聚集形式，担负着聚集创新资源、培育新兴产业、推动城市化建设等一系列的重要使命。从目前的地方经济发展趋势看，各种产业园区确实逐渐成为区域经济发展的引擎，带动着区域整体实力提升。产业园区在改善区域投资环境、引进外资、促进产业结构调整和发展经济等方面发挥积极的辐射、示范和带动作用，成为城市经济腾飞的助推器

因此建设该项目是十分必要的，也是非常紧迫的。

2. 项目实施的公益性

本项目的建设便于政府实施特殊的制度安排，以吸引企业投资，引导产业发展，形成产业集群效应，为企业提供创新平台，使企业

获得外部经济和创新氛围，推动当地智能制造产业的发展，为当地带来 新旧动能转换的发展经验，进一步推动临沂市经济开发区在各领域实现新旧动能转换，具有显著的社会效益。

3. 项目实施的收益性

项目收入主要是标准化厂房、自动化智能仓库、孵化器、研发中心和综合服务中心出售收入；研发中心、自动化智能仓库、标准化智能厂房出租收入；物业管理服务费及财政补助资金，建设资金包含项目资本金、债券融资及银行贷款。通过对收入以及相关运营成本、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 144,089.82 万元，融资本息合计为 112,272.50 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.28 倍。

4. 项目建设的投资合规性

本项目的建设符合《产业结构调整指导目录》（2019 年本）中第一类“鼓励类”第四十二条“其他服务业”第 5 项“开发区、产业集聚区配套公共服务平台建设与服务”的要求，属于国家产业结构调整 鼓励建设的项目，顺应了经济发展的潮流和方向。

5. 项目成熟度

本项目取得当地政府大力支持，在土地、资金和政策上给予优惠政策；通过调查研究，项目建设也取得了当地企业和居民的广大支持和拥护，有利于经济开发区经济发展的需求。

6. 项目资金来源和到位可行性

项目通过专项债券形式筹资 20,000 万元，剩余资金自筹解决。

项目实施单位已会同财政等部门解决资金问题。

7. 项目收入、成本、收益预测合理性

根据国家相关财务政策、同类项目收入成本收益数据及项目单位提供的资料进行预测，本项目收入、成本、收益预测数据较为合理。

8. 债券资金需求合理性

项目建设单位根据国家政策要求及项目实际情况，确定申请专项债券资金占项目总投资的 61.61%，本比例符合相关政策和实际情况要求，较为合理。

9. 项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

根据财务计划现金流量表，项目经营期内现金流量及累计盈余资金充裕，运营期净现金流量达到 144,089.82 万元，且各年均为正值，项目资金覆盖倍数为 1.28 倍，具备较强的偿债能力。

说明项目实现自身资金平衡的可能性较大，具有较强的生存能力。

10. 绩效目标合理性

临沂经济技术开发区智能制造产业园项目设置年度和长期绩效目标，科学规划、设置合理，便于精准实施，可以有效利用项目资金。

（三）评估结论

临沂经济技术开发区智能制造产业园项目收入主要是标准化厂房、自动化智能仓库、孵化器、研发中心和综合服务中心出售收入；

研发中心、自动化智能仓库、标准化智能厂房出租收入；物业管理服务费及财政补助资金，建设资金包含项目资本金、债券融资及银行贷款。通过对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 144,089.82 万元，融资本息合计为 112,272.50 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.28 倍，符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷款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，为经济开发区的发展打下良好的基础，项目建成后能促进当地的经济发展，同时将经济发展对环境的影响降至最低的水平。

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。