

2022 年成武数字智能产业园建设项目 专项债券项目实施方案



成武县启明国有资产运营有限责任公司

一、项目基本情况

(一) 项目名称

成武数字智能产业园建设项目

(二) 项目单位

项目单位：成武县启明国有资产运营有限责任公司

成武县启明国有资产运营有限责任公司成立于2001年8月，经过多年的发展积累，注册资本已达55,300万元，成武县启明国有资产运营有限责任公司具有独立法人资格，股权结构：成武县财政局40,000万元；国开发展基金有限公司15,300.00万元。

成武县启明国有资产运营有限责任公司经营范围：国有资产的运营，城市基础设施建设，房地产开发，建筑工程施工，建材销售，土地储备，水利工程施工等。

成武县启明国有资产运营有限责任公司前身是县级平台公司，是县政府授权成立的国有资产运营主体和投融资主体。承担城市基础设施建设、土地储备开发经营、城市公共资源经营、经营性国有资产运营、棚户区改造等职能。近年来成武县启明国有资产运营有限责任公司筹资建设了工业园区基础设施、三个试点乡镇新农村社区、工矿废弃地复垦、自齐文化公园、城区道路和管网、新一中校区、文化馆和图书馆、五干沟和大沙河水利治理工程及棚户区改造项目等一大批重点工程和民生项目，大力推进了成武县城市建设和公用事业的发展，为成武县的经济、社会事业发展发挥了重要作用。成武县启明国有资产运营有限责任公司是菏泽市起步最早、

规模最大的县级平台公司，已纳入农发行、国开行的授信范围，在几大国有银行都做了信用评级。

（三）项目规划批复

1. 2021 年 9 月 13 日，成武县发展和改革局文件《成武县发展和改革局关于成武县启明国有资产运营有限责任公司成武数字智能产业园建设项目可行性研究报告的批复》（成发改字〔2021〕86 号），批复同意该项目建设；

2. 2021 年 9 月 28 日，成武县行政审批服务局出具《关于成武数字智能产业园项目选址情况说明》（成行审投[2021]101 号）；

3. 2021 年 9 月 28 日，成武县行政审批服务局出具《关于成武数字智能产业园项目选址情况说明》（成行审投[2021]101 号）；

4. 2021 年 9 月 28 日，成武县行政审批服务局出具《关于成武数字智能产业园项目选址情况说明》（成行审投[2021]101 号）；

5. 2021 年 9 月 28 日，成武县行政审批服务局出具《关于成武数字智能产业园项目选址情况说明》（成行审投[2021]101 号）；

6. 2021 年 10 月 07 日，取得《建设用地规划许可证》（地字第 37292420211007001 号），经审核，本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证；

7. 2021 年 11 月 05 日，取得《建筑工程施工许可证》（编号：371723202111050102），经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工。

（四）项目规模与主要内容

本项目总占地面积约 333,334.00 m²，总建筑面积约 451,701.50 m²，主要建设标准化厂房、展厅、研发中心以及相关配套基础设施工程等。其中，各分区占地面积及建筑面积汇总表见下表：

表 1：各分区建设规模汇总表

序号	项目分区	占地面积	建筑面积	单位
1	一区	65,000.00	94,051.74	平方米
2	二区	45,000.00	53,148.40	平方米
3	三区	37,334.00	54,501.36	平方米
4	四区	186,000.00	25,000.00	平方米
5	合计	333,334.00	451,701.50	平方米

(五) 项目建设期限

项目建设工期暂定为 2 年，即 2021 年 12 月至 2023 年 12 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) 全国统一市政工程预算定额山东省单位估价表；
- (2) 全国市政工程投资估算指标并对人工费、材料价格进行相应调整；
- (3) 山东省市政工程消耗量定额价目表；
- (4) 山东省安装工程材料价格；
- (5) 《山东省建筑工程综合预算定额》；
- (6) 《山东省建筑工程费用定额》；
- (7) 《山东省安装工程综合定额》；

(8) 《山东省安装工程消耗量定额》；

(9) 菏泽市建设工程材料价格；

(10) 《市政工程可行性研究投资估算编制办法》（建标〔2007〕164号）；

(11) 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）。

2. 估算总额

本项目总投资额 155,711.60 万元，其中：工程费用 111,865.14 万元，其他费用 31,846.97 万元，基本预备费用 6,185.49 万元，建设期利息 5,814.00 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 2：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	155,711.60	100.00%	
一、资本金	77,711.60	49.91%	
自有资金	77,711.60	49.91%	
二、债务资金	78,000.00	50.09%	
专项债券	60,000.00	38.53%	
银行贷款	18,000.00	11.56%	

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 运营收入测算

本项目预期收入主要来源于标准厂房租赁收入，运营期各年收入预测如下：

表 3：运营收入估算表（单位：万元）

序号	项目	单位	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1	出租比例		0.65	0.70	0.75	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
2	标准厂房租赁											
2.1	建筑面积	m²	451,701.50	451,701.50	451,701.50	451,701.50	451,701.50	451,701.50	451,701.50	451,701.50	451,701.50	451,701.50
2.2	租赁面积	m²	293,605.98	316,191.05	338,776.13	361,361.20	361,361.20	361,361.20	361,361.20	361,361.20	361,361.20	361,361.20
2.3	单价	元/m²/年	292.00	292.00	292.00	292.00	292.00	306.60	306.60	306.60	306.60	306.60
2.4	租赁收入	万元	8,573.29	9,232.78	9,892.26	10,551.75	10,551.75	11,079.33	11,079.33	11,079.33	11,079.33	11,079.33
序号	项目	单位	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	合计
1	出租比例		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	
2	标准厂房租赁											
2.1	建筑面积	m²	451,701.50	451,701.50	451,701.50	451,701.50	451,701.50	451,701.50	451,701.50	451,701.50	451,701.50	
2.2	租赁面积	m²	361,361.20	361,361.20	361,361.20	361,361.20	361,361.20	361,361.20	361,361.20	361,361.20	361,361.20	

2.3	单价	元/m ² /年	321.93	321.93	321.93	321.93	321.93	338.03	338.03	338.03	338.03	
2.4	租赁收入	万元	11,633.30	11,633.30	11,633.30	11,633.30	11,633.30	12,215.09	12,215.09	12,215.09	6,107.55	205,117.80

(二) 运营成本预测

1. 项目总成本费用支出预测

项目总成本费用包括燃料及动力费、人员工资及福利费、维修费及其他费用。年度总成本费用预测如下：

表 4：成本费用估算表（单位：万元）

序号	项目名称	运营期									
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1	燃料动力费	1.73	1.73	1.73	1.73	1.73	1.73	1.73	1.73	1.73	1.73
2	工资及福利	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90
3	维修费	32.89	32.89	32.89	32.89	32.89	32.89	32.89	32.89	32.89	32.89
4	其它费用	42.87	46.16	49.46	52.76	52.76	55.40	55.40	55.40	55.40	55.40
	合计（	95.49	98.78	102.08	105.38	105.38	108.92	108.92	108.92	108.92	108.92
序号	项目名称	运营期									合计
		2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	
1	燃料动力费	1.73	1.73	1.73	1.73	1.73	1.73	1.73	1.73	0.87	32.01
2	工资及福利	19.85	19.85	19.85	19.85	19.85	20.84	20.84	20.84	10.42	356.69

3	维修费	32.89	32.89	32.89	32.89	32.89	32.89	32.89	32.89	16.45	608.47
4	其它费用	58.17	58.17	58.17	58.17	58.17	61.08	61.08	61.08	30.54	1,025.64
	合计	112.64	112.64	112.64	112.64	112.64	116.54	116.54	116.54	58.28	2,022.81

成本预测方法说明：

（1）燃料动力费

①水费估算

水费估设计入本财务分析成本的水费主要为工作人员日常办公生活用水所产生的费用。由本报告节能章节可知，本项目年需耗水量 726.00m³。依据《关于调整非居民用水和特种用水价格的通知》（荷价格发〔2016〕6号），非居民用水综合水价为 4.20 元 / 立方米，其中：基本水价 2.63 元 / 立方米、污水处理费 1.0 元 / 立方米、水资源费 0.40 元 / 立方米、城市附加 0.17 元 / 立方米。则本项目年均需缴纳水费 0.30 万元/a。

②电费估算

电费估设计入本财务分析成本的电费主要为工作人员日常办公生活，和项目运营用电所产生的费用。由本报告节能章节可知，本项目年需耗电量约 1.98 万 kW·h。依据《关于继续降低一般工商业电价的通知》鲁发改价格〔2019〕349 号，暂定菏泽市用电电价为 0.72015 元/度。则本项目年需缴纳电费 1.43 万元。

（2）工资及福利费

项目定员 3 人，年人均工资按实际 6 万元计算，每 5 年上浮 5%。

(3) 维修费

按固定资产折旧费的 1%计算。

(4) 其他费用

按固定资产折旧费的 1%计算。

2. 相关税费预测

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 5：项目税费表

税目	税率	类别
增值税	13%	燃料动力费
	9%	标准厂房租赁收入
	6%	其他费用
城建税	5%	
教育费附加	3%	

地方教育附加	2%	
企业所得税	25%	

3. 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 60,000.00 万元，假设年利率 4.50%，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。银行借款筹集资金 18,000.00 万元，假设年利率 4.90%，资金充裕时偿还部分本金。本项目还本付息预测如下：

本项目还本付息测算如下：

表 6：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	期初本金金额	本期新增债券	本期偿还金额	期末本金金额	计划融资利率	应付利息	合计
2022	-	60,000.00	-	60,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
2023	60,000.00	-	-	60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
2024	60,000.00	-	-	60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
2025	60,000.00	-	-	60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
2026	60,000.00	-	-	60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
2027	60,000.00	-	-	60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00

2028	60,000.00	-	-	60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
2029	60,000.00	-	-	60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
2030	60,000.00	-	-	60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
2031	60,000.00	-	-	60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
2032	60,000.00	-	-	60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
2033	60,000.00	-	-	60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
2034	60,000.00	-	-	60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
2035	60,000.00	-	-	60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
2036	60,000.00	-	-	60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
2037	60,000.00	-	-	60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
2038	60,000.00	-	-	60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
2039	60,000.00	-	-	60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
2040	60,000.00	-	-	60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
2041	60,000.00	-	-	60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
2042	60,000.00	-	60,000.00	-	4.50%	1,350.00	1,350.00
合计	1,200,000.00	60,000.00	60,000.00	-	-	54,000.00	54,000.00

表 7：银行借款还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	期初本金金额	本期新增贷款	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息
----	--------	--------	--------	--------	------	------

2022		18,000.00	-	18,000.00	4.90%	882.00
2023	18,000.00		-	18,000.00	4.90%	882.00
2024	18,000.00		1,022.68	16,977.32	4.90%	882.00
2025	16,977.32		1,072.80	15,904.52	4.90%	831.89
2026	15,904.52		1,125.36	14,779.16	4.90%	779.32
2027	14,779.16		1,180.51	13,598.65	4.90%	724.18
2028	13,598.65		1,238.35	12,360.30	4.90%	666.33
2029	12,360.30		1,299.03	11,061.27	4.90%	605.65
2030	11,061.27		1,362.68	9,698.59	4.90%	542.00
2031	9,698.59		1,429.45	8,269.13	4.90%	475.23
2032	8,269.13		1,499.50	6,769.64	4.90%	405.19
2033	6,769.64		1,572.97	5,196.66	4.90%	331.71
2034	5,196.66		1,650.05	3,546.62	4.90%	254.64
2035	3,546.62		1,730.90	1,815.71	4.90%	173.78
2036	1,815.71		1,815.71	-	4.90%	88.97
合计			18,000.00			8,524.90

（三）项目运营损益表

表 8：项目运营损益表（金额单位：万元）

年度	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
一、营业收入、成本、税金										
营业收入	7,865.40	8,470.44	9,075.47	9,680.50	9,680.50	10,164.52	10,164.52	10,164.52	10,164.52	10,164.52
营业成本、费用	92.86	95.97	99.08	102.19	102.19	105.58	105.58	105.58	105.58	105.58
税金及附加	70.53	75.95	81.38	86.81	86.81	91.15	91.15	91.15	91.15	91.15
息前折旧及摊销前利润	7,702.01	8,298.52	8,895.01	9,491.50	9,491.50	9,967.79	9,967.79	9,967.79	9,967.79	9,967.79
二、折旧及摊销										
折旧及摊销	3,688.76	3,688.76	3,688.76	3,688.76	3,688.76	3,688.76	3,688.76	3,688.76	3,688.76	3,688.76
息税前利润	4,013.25	4,609.76	5,206.25	5,802.74	5,802.74	6,279.03	6,279.03	6,279.03	6,279.03	6,279.03
三、财务费用										
财务费用	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00
税前利润	1,313.25	1,909.76	2,506.25	3,102.74	3,102.74	3,579.03	3,579.03	3,579.03	3,579.03	3,579.03
四、企业所得税										
企业所得税	328.31	477.44	626.56	775.69	775.69	894.76	894.76	894.76	894.76	894.76
五、净利润	984.94	1,432.32	1,879.69	2,327.05	2,327.05	2,684.27	2,684.27	2,684.27	2,684.27	2,684.27
年度	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	合计
一、营业收入、成本、税金										
营业收入	10,672.75	10,672.75	10,672.75	10,672.75	10,672.75	11,206.50	11,206.50	11,206.50	5,603.26	188,181.42
营业成本、费用	109.15	109.15	109.15	109.15	109.15	112.88	112.88	112.88	56.45	1,961.03

税金及附加	95.71	95.71	95.71	95.71	95.71	100.49	100.49	100.49	50.25	1,687.50
息前折旧及摊销前利润	10,467.89	10,467.89	10,467.89	10,467.89	10,467.89	10,993.13	10,993.13	10,993.13	5,496.56	184,532.89
二、折旧及摊销										-
折旧及摊销	3,688.76	3,688.76	3,688.76	3,688.76	3,688.76	3,688.76	3,688.76	3,688.76	1,844.38	68,242.06
息税前利润	6,779.13	6,779.13	6,779.13	6,779.13	6,779.13	7,304.37	7,304.37	7,304.37	3,652.18	116,290.83
三、财务费用										-
财务费用	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	1,350.00	49,950.00
税前利润	4,079.13	4,079.13	4,079.13	4,079.13	4,079.13	4,604.37	4,604.37	4,604.37	2,302.18	66,340.83
四、企业所得税										-
企业所得税	1,019.78	1,019.78	1,019.78	1,019.78	1,019.78	1,151.09	1,151.09	1,151.09	575.55	16,585.21
五、净利润	3,059.35	3,059.35	3,059.35	3,059.35	3,059.35	3,453.28	3,453.28	3,453.28	1,726.63	49,755.62

(四) 项目资金测算平衡表

表 9：项目资金测算平衡表（金额单位：万元）

序号	项目	建设期			运营期								
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
一	经活动产生的现金流												
1	经营活动产生的现金净流量 (1.1-1.2)	-	-	-	7,373.70	7,821.08	8,268.45	8,715.81	8,715.81	9,073.03	9,073.03	9,073.03	9,073.03
1.1	经营活动产生的现金流入	-	-	-	8,573.29	9,232.78	9,892.26	10,551.75	10,551.75	11,079.33	11,079.33	11,079.33	11,079.33

1.1.1	总收入	-	-	-	8,573.29	9,232.78	9,892.26	10,551.75	10,551.75	11,079.33	11,079.33	11,079.33	11,079.33
1.1.1.1	标准厂房租赁收入	-	-	-	8,573.29	9,232.78	9,892.26	10,551.75	10,551.75	11,079.33	11,079.33	11,079.33	11,079.33
1.2	经营活动产生的现金流出	-	-	-	1,199.59	1,411.70	1,623.81	1,835.94	1,835.94	2,006.30	2,006.30	2,006.30	2,006.30
1.2.1	运营成本	-	-	-	95.49	98.78	102.08	105.38	105.38	108.92	108.92	108.92	108.92
1.2.2	相关税费	-	-	-	1,104.10	1,312.92	1,521.73	1,730.56	1,730.56	1,897.38	1,897.38	1,897.38	1,897.38
1.2.3	营运资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二	投资活动产生的现金流量												
2	投资活动产生的现金流量（2.1-2.2）	-26,844.00	-65,410.15	-57,643.45	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	投资活动产生的净现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	投资活动产生的金现金流出	26,844.00	65,410.15	57,643.45	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.1	建设投资	26,844.00	65,410.15	57,643.45	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三	融资活动产生的现金流量												
3	融资活动产生的净现金流量（3.1-3.2）	26,844.00	75,768.00	47,285.59	-4,604.68	-4,604.68	-4,604.68	-4,604.68	-4,604.68	-4,604.68	-4,604.68	-4,604.68	-4,604.68
3.1	融资活动产生的现金流入	26,844.00	78,000.00	50,867.59	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.1	项目资本金流入	26,844.00	-	50,867.59	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.2	其他融资本金流入	-	18,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.3	债券融资款流入	-	60,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2	融资活动产生的现金流出	-	2,232.00	3,582.00	4,604.68	4,604.68	4,604.68	4,604.68	4,604.68	4,604.68	4,604.68	4,604.68	4,604.68
3.2.1	偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2.2	偿还其他融资本金	-	-	-	1,022.68	1,072.80	1,125.36	1,180.51	1,238.35	1,299.03	1,362.68	1,429.45	1,499.50
3.2.3	支付其他融资利息	-	882.00	882.00	882.00	831.89	779.32	724.18	666.33	605.65	542.00	475.23	405.19
3.2.4	支付债券利息	-	1,350.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00
四	期末现金（1+2+3）	-	10,357.85	-10,357.85	2,769.02	3,216.40	3,663.77	4,111.13	4,111.13	4,468.35	4,468.35	4,468.35	4,468.35
五	累计剩余现金	-	10,357.85	-	2,769.02	5,985.41	9,649.18	13,760.30	17,871.43	22,339.77	26,808.12	31,276.46	35,744.81
序号	项目	运营期											合计
		2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042		
一	经活动产生的现金流												
1	经营活动产生的现金净流量（1.1-1.2）	9,073.03	9,448.11	9,448.11	9,448.11	9,448.11	9,448.11	9,842.04	9,842.04	9,842.04	4,921.01	-	167,947.68
1.1	经营活动产生的现金流入	11,079.33	11,633.30	11,633.30	11,633.30	11,633.30	11,633.30	12,215.09	12,215.09	12,215.09	6,107.55	-	205,117.80
1.1.1	总收入	11,079.33	11,633.30	11,633.30	11,633.30	11,633.30	11,633.30	12,215.09	12,215.09	12,215.09	6,107.55	-	205,117.80
1.1.1.1	标准厂房租赁收入	11,079.33	11,633.30	11,633.30	11,633.30	11,633.30	11,633.30	12,215.09	12,215.09	12,215.09	6,107.55	-	205,117.80
1.2	经营活动产生的现金流出	2,006.30	2,185.19	2,185.19	2,185.19	2,185.19	2,185.19	2,373.05	2,373.05	2,373.05	1,186.54	-	37,170.12
1.2.1	运营成本	108.92	112.64	112.64	112.64	112.64	112.64	116.54	116.54	116.54	58.28	-	2,022.81
1.2.2	相关税费	1,897.38	2,072.55	2,072.55	2,072.55	2,072.55	2,072.55	2,256.51	2,256.51	2,256.51	1,128.26	-	35,147.31
1.2.3	营运资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二	投资活动产生的现金流量									-	-	-	
2	投资活动产生的现金流量（2.1-2.2）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-149,897.60
2.1	投资活动产生的净现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2	投资活动产生的金现金流出			-			-			-	-	-	149,897.60
2.2.1	建设投资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	149,897.60
三	融资活动产生的现金流量									-	-	-	
3	融资活动产生的净现金流量 (3.1-3.2)	-4,604.68	-4,604.68	-4,604.68	-4,604.68	-2,700.00	-2,700.00	-2,700.00	-2,700.00	-2,700.00	-61,350.00	-	15,186.70
3.1	融资活动产生的现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	155,711.60
3.1.1	项目资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	77,711.60
3.1.2	其他融资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18,000.00
3.1.3	债券融资款流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60,000.00
3.2	融资活动产生的现金流出	4,604.68	4,604.68	4,604.68	4,604.68	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	61,350.00	-	140,524.90
3.2.1	偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60,000.00	-	60,000.00
3.2.2	偿还其他融资本金	1,572.97	1,650.05	1,730.90	1,815.71	-	-	-	-	-	-	-	18,000.00
3.2.3	支付其他融资利息	331.71	254.64	173.78	88.97	-	-	-	-	-	-	-	8,524.90
3.2.4	支付债券利息	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	1,350.00	-	54,000.00
四	期末现金 (1+2+3)	4,468.35	4,843.43	4,843.43	4,843.43	6,748.11	6,748.11	7,142.04	7,142.04	7,142.04	-56,428.99	-	33,236.78
五	累计剩余现金	40,213.15	45,056.58	49,900.00	54,743.43	61,491.54	68,239.65	75,381.69	82,523.73	89,665.77	33,236.78	-	
六	本息覆盖倍数	1.2											

(五) 其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年发行成功，期限 20 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，2042 年仅计算 6 个月。

2. 项目收入、成本、收益测算仅考虑债券存续期间，其后的经营期限未纳入测算期间。

3. 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，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对标准厂房租赁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 167,947.68 万元，融资本息合计为 140,524.90 元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.20 倍。

综合以上分析，项目各项偿债能力分析指标均符合要求，具备偿债能力，能够保证在偿还期内还清所有融资。

表 10：现金流覆盖倍数表-成武数字智能产业园建设项目

融资方式	还本付息支出			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	60,000.00	54,000.00	114,000.00	
银行贷款	18,000.00	8,524.90	26,524.90	
融资合计	78,000.00	62,524.90	140,524.90	167,947.68
覆盖倍数				1.20

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

成武县启明国有资产运营有限责任公司保证严格按照《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。

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

本项目不属于污染企业，不占用耕地，不存在征地拆迁、移民安置、环境污染等社会风险，不会对社会造成负面影响。在工程建设过程中，经常要受到多种因素的影响与干扰，而这些因素又大多具有相当的不确定性。因此，必须认真识别风险、设法控制风险，以提高投资的成功率。具体风险如下：

（一）与项目建设相关的风险

1. 资金融通风险：如果项目不能及时得到风险投资或者银行融资，项目的建设将面临极大的挑战。

2. 在建设管理方面，存在人员结构调整，原材料采购、运输、储藏，自然灾害影响等的风险。

3. 在工程建设过程中，由于工程建设涉及很多方面的协调和协作，如果某一环节出现延迟，可能会影响项目的整体进度，进而影响项目的及时

完工或者会增加投资者的资金负担。

（二）与项目收益相关的风险

1. 市场不确定性风险

由于市场情况瞬息万变，公司房屋租赁收入与预测情况存在很大差异，则会对公司的效益产生影响。

2. 政策风险

公司面临一般企业共有的政策风险，如国家实施宏观调控、财政货币政策、税收政策等，可能对公司的经营产生影响。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

成武数字智能产业园建设项目，项目主管部门为成武县财政局，项目实施单位为成武县启明国有资产运营有限责任公司，项目拟发行专项债券金额为 60,000.00 万元，主要用于成武数字智能产业园建设项目，年限为 20 年。

（二）评估内容

1. 项目实施的必要性

（1）项目的建设是推动产业集约集聚发展的重要举措

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，培育一批具有影响力的企业集团。激发中小企业创新创造活力，发展一批特色化、专业化、精细化的“小巨人”企业。鼓励大企业与中小企业通过专业分工、服务外包、订单生产等多种方式，形成一批协同创新、合作共赢的产业集群。

(2) 项目的建设能增强招商引资的竞争力，强力推进项目引进工作，促进经济发展。

成武县“十四五”及今后一个时期经济社会发展的重点和思路是：把加快发展作为主题，以经济结构的战略性调整为主线，积极实施科教兴县，开放劳动、城市化和可持续发展战略，大力调整产业结构，主攻工业，强化农业，突出抓好旅游业和非公有制经济的发展，加强基础设施建设，积极推进“东引西进”和对外开放，加速观念创新、体制创新、科技创新和管理创新，努力提高经济的竞争力和经济增长的质量效益。争取5-10年的时间把成武县基本建设成为科技、教育比较发达的现代化城市和以文化旅游为依托的旅游城市。为实现这一目标，招商引资和项目建设是重中之重。建立标准化车间，将为企业提供良好的生产和工作环境，通过强化服务，增强吸引力，进一步扩大对外开放，强力拓展县内外市场，吸引市内外、省内外、国内外的资本，人才、技术以及先进的管理方法、经验集聚园区，从而使数字智能产业园成为成武县招商引资和项目引进工作的平台，对外开放交流的窗口，大力推进招商引资工作。

(3) 项目建设是实现成武县跨越式发展的支撑点和切入点。

所谓跨越式发展，是一个地区的经济总量的快速扩张与经济质量的大幅度提高，实现速度与效益的最佳结合，达到一种可持续性的连环式跨越发展，对不同的地域、不同的经济基础，不同的人文背景，不同的产业布局，其基点、方式、幅度、效果也不尽相同。对于经济欠发达地区来讲，缩小与先进经济发达地区的差距，走上经济发展的快车道，走跨越式发展之路是必然的选择。近年来，在县委，县政府以及地方政府的关心支持下，经过全县上下的共同努力，成武县的经济状况有了明显好转，但与其他相比，差距还是很大的，经济总量明显偏小。项目建设是成武县实现跨越式发展的支撑点切入点。因为园区的兴建有利于发挥资源的集约化经营优势，在给定的有限时空条件下实行特殊的优惠政策，集中人力、物力、财力，以达到规模和效益迅速提高的目的，园区内实行资金和要素的集中投入，连片开发，这种集聚经济所产生的外部经济性使得它对于经济发展的效果明显优于以往“村村点火”、“遍地开花”的乡镇企业发展模式。同时，率先进入园区企业的示范效应会带动相关企业的进入和聚集，进而使园区滚动发展，实现成武数字智能产业园和成武县跨越式发展的目的。

(4) 项目建设符合发展循环经济，构建资源节约型经济社会的精神。

“十四五”是成武县全面建成小康社会第一个百年奋斗目标之后，乘势而上开启全面建设社会主义现代化国家新征程、向第二个百年奋斗目标进军的第一个五年，也是成武县经济社会发展的重要战略机遇期，加快经济社会发展具有许多有利条件：和平，发展、合作的时代潮流，为我们提供了总体稳定的发展环境：科技进步和经济全球化，产业结构调整和生产

业转移，有利于成武县充分利用两个市场、两种资源，拓展经济发展空间，十四五期间成武县经济和社会发展的战略任务是继续推进经济结构调整，加快经济增长方式转变。优化资源配置，转变经济增长方式，发展循环经济，建设资源节约型和环境友好型社会，坚持走新型工业化道路，不断提高企业自主创新能力，以信息化带动工业化，继续推进工业结构战略性调整。

建设产业园可以有效节约土地资源，集约化使用土地。同时园区以高新技术企业为主，以资源高效利用为核心，形成低投入，低消耗，低排放和高效率的节约型园区。

(5) 项目的建设是建设社会主义新农村、增加农民收入的迫切要求
社会居民就业是国家的头等大事，在我国已作为维护国家和社会稳定的大事来抓。我国人口众多，随着城市化水平的提高，大量农民转变为城市市民，同时随着高校的扩招，每年有数百万的大学毕业生面临找工作，我国就业形势严峻。如何提高地区的就业率，直接关系到人们的生活改善，社会的稳定与和谐。本项目的建设有利于带动项目周边商品流、信息流、人才流、资金流，以及现代化配套行业的发展。这是产业结构的市场化调整，调整的结果是产业结构的升级，同时可提供大量服务就业岗位。本项目的建设运营，大大缓解了地区就业压力，有利于构建地区和谐社会。

2. 项目实施的公益性

(1) 将成武县制造业带上一个崭新的台阶

本项目的建设，从更高起点上，策应成武县经济发展战略和城市发展

需要，为打造鲁苏豫皖交界地区产业发展高地打下坚实基础；为成武县构筑大进大出的数字智能制造业新格局，加大对鲁苏豫皖交界地区辐射和带动作用，把成武县数字智能制造业带上一个崭新的台阶。

（2）提升成武县城市功能和城市品位

城市化概念有三个方面的构成：一是城，把一个区域围起来就是城；二是市，市就是交易，围起来交易就是城市；三是城市化，围起来交易并且有系统，这才是城市化。城市商圈建设是提升城市功能和城市品位最有效途径之一。本项目建成后，对于改善城市整体形象，提升城市品位，提升城市核心竞争力，都将产生巨大的经济效益和社会效益，也将为成武县带来更成熟的商业地产运作模式，为成武县的相关产业带来更好的投资环境，将对投资者的信心起到推波助澜的作用。

（3）带动相关产业集聚发展

商业发展的一个显著特点就是集聚发展，“建一个商城、带一批产业、活一方经济、富一方百姓”，其乘数效应十分明显。随着本项目的建成、发展和运作，可带动全市工业、农业、运输业、商贸、房地产、服务业等一大批相关产业的发展。本项目建成后，将吸引更多的企业和商户入驻，形成更大的企业集群和强大的市场聚集优势，通过市场的辐射和带动，使更多的企业、商户与更加广阔的国内国际市场实现成功对接，加速传统制造业向现代产业的转变。

（4）项目社会效益显著

本项目建成后，不但为成武县各种生产要素集结、整合与聚变的提供

了一个强大的载体平台，同时也对拉动内需，盘活区域土地资产，扩大税源，增加财政收入，拓宽就业渠道，创造就业机会，促进当地的经济发展和社会稳定，将产生重大作用和影响。

3. 项目实施的收益性

本项目经营模式为全部对外租赁。项目建设资金来源于自筹与银行贷款、发行地方政府专项债券和财政衔接资金相结合的方式筹集。通过对项目收入以及相关营业成本、税费的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的现金流量为 167,947.68 万元，融资本息合计为 140,524.90 万元。项目收益覆盖项目本息总额倍数达到 1.20 倍。

4. 项目建设投资合规性

(1) 项目符合《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》的要求

《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》提出：“加快发展现代产业体系，推动经济体系优化升级。坚持把发展经济着力点放在实体经济上，坚定不移建设制造强国、质量强国、网络强国、数字中国，推进产业基础高级化、产业链现代化，提高经济质量效益和核心竞争力”。

“提升产业链供应链现代化水平。保持制造业比重基本稳定，巩固壮大实体经济根基。坚持自主可控、安全高效，分行业做好供应链战略设计和精准施策，推动全产业链优化升级。锻造产业链供应链长板，立足我国产业规模优势、配套优势和部分领域先发优势，打造新兴产业链，推动传

统产业高端化、智能化、绿色化，发展服务型制造。完善国家质量基础设施，加强标准、计量、专利等体系和能力建设，深入开展质量提升行动。促进产业在国内有序转移，优化区域产业链布局，支持老工业基地转型发展。补齐产业链供应链短板，实施产业基础再造工程，加大重要产品和关键核心技术攻关力度，发展先进适用技术，推动产业链供应链多元化。优化产业链供应链发展环境，强化要素支撑。加强国际产业安全合作，形成具有更强创新力、更高附加值、更安全可靠的产业链供应链”。

“坚持产业集聚。集约集聚是制造产业发展的基本模式。要以科技创新为源头，加快打造制造产业发展策源地，提升产业集群持续发展能力和国际竞争力。以产业链和创新链协同发展为途径，培育新业态、新模式，发展特色产业集群，带动区域经济转型，形成创新经济集聚发展新格局。”

本项目建设建成后，将在武县建立一个数字化、智能化产业集群，吸引大批高技术生产企业入住，促进当地智能制造业的快速发展。

（2）符合《中国制造 2025》中相关要求

《中国制造 2025》提出：加快发展智能制造装备和产品。组织研发具有深度感知、智慧决策、自动执行功能的高档数控机床、工业机器人、增材制造装备等智能制造装备以及智能化生产线，突破新型传感器、智能测量仪表、工业控制系统、伺服电机及驱动器和减速器等智能核心装置，推进工程化和产业化。加快机械、航空、船舶、汽车、轻工、纺织、食品、电子等行业生产设备的智能化改造，提高精准制造、敏捷制造能力。统筹布局和推动智能交通工具、智能工程机械、服务机器人、智能家电、智能

照明电器、可穿戴设备等产品研发和产业化。

(3) 符合《中国制造 2025》“三步走”实现制造强国战略目标

在 2015 年的十二届全国人大三次会议中，国务院总理李克强提到要：推动产业结构迈向中高端。制造业是我们的优势产业。要实施“中国制造 2025”，坚持创新驱动、智能转型、强化基础、绿色发展，加快从制造大国转向制造强国。采取财政贴息、加速折旧等措施，推动传统产业技术改造。坚持有保有压，化解过剩产能，支持企业兼并重组，在市场竞争中优胜劣汰。促进工业化和信息化深度融合，开发利用网络化、数字化、智能化等技术，着力在一些关键领域抢占先机、取得突破。且国务院已经印发《中国制造 2025》通知，部署全面推进实施制造强国战略，明确了 9 项战略任务和重点：其中特别提出支持战略性新兴产业和高端装备实施技术改造的政策方向，稳定中央技术改造引导资金规模，通过贴息等方式，建立支持企业技术改造的长效机制。推动技术改造相关立法，强化激励约束机制，完善促进企业技术改造的政策体系。支持重点行业、高端产品、关键环节进行技术改造，引导企业采用先进适用技术，优化产品结构，全面提升设计、制造、工艺、管理水平，促进钢铁、石化、工程机械、轻工、纺织等产业向价值链高端发展。研究制定重点产业技术改造投资指南和重点项目导向计划，吸引社会资金参与，优化工业投资结构。围绕两化融合、节能降耗、质量提升、安全生产等传统领域改造，推广应用新技术、新工艺、新装备、新材料，提高企业生产技术和效益。

5. 项目成熟度

(1) 2021 年 9 月 13 日，成武县发展和改革局文件《成武县发展和改革局关于成武县启明国有资产运营有限责任公司成武数字智能产业园建设项目可行性研究报告的批复》（成发改字〔2021〕86 号），批复同意该项目建设；

(2) 2021 年 9 月 28 日，成武县行政审批服务局出具《关于成武数字智能产业园项目选址情况说明》（成行审投[2021]101 号）；

(3) 2021 年 9 月 28 日，成武县行政审批服务局出具《关于成武数字智能产业园项目的用地情况说明》（成行审投[2021]100 号）；

(4) 2021 年 11 月 9 日，取得《不动产权证书》（鲁 2021 成武县不动产权第 0024936 号、0024937 号）；

(5) 2021 年 10 月 21 日，取得《建设工程规划许可证》（建字第 37292420211021001 号），经审核，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证；

(6) 2021 年 10 月 07 日，取得《建设用地规划许可证》（地字第 37292420211007001 号），经审核，本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证；

(7) 2021 年 11 月 05 日，取得《建筑工程施工许可证》（编号：371723202111050102），经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工。

6. 项目资金来源和到位可行性

项目总投资约为 155,711.60 万元，发行专项债券募集资金 60,000.00 万元，银行贷款融资 18,000.00 万元，其余部分企业自行筹集，和财政街

接资金相结合的方式筹集资金筹集到位可行性强。

项目实施单位隶属于成武县的国有企业。成武县启明国有资产运营有限责任公司成立于2001年8月,经过多年的发展积累,注册资本已达5.53亿元,成武县启明国有资产运营有限责任公司具有独立法人资格。成武县启明国有资产运营有限责任公司前身是县级平台公司,是县政府授权成立的国有资产运营主体和投融资主体。承担城市基础设施建设、土地储备开发经营、城市公共资源经营、经营性国有资产运营、棚户区改造等职能。近年来公司筹资建设了工业园区基础设施、三个试点乡镇新农村社区、工矿废弃地复垦、自齐文化公园、城区道路和管网、新一中校区、文化馆和图书馆、五干沟和大沙河水利治理工程及棚户区改造项目等一大批重点工程和民生项目,资金实力较为充足。

7. 项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入、成本预测采取科学、谨慎的原则开展,项目收益预测合理。

(1) 本项目可租赁面积共451,701.50 m²,出租率按运营期第一年为80%,运营期第二年为65%,第三年为70%,第四年为75%,以后各年为80%。租赁价格标准292元/(m²·年),年租赁期按365天计算,出租收入每5年增长5%,则运营期首年均总收入为8,573.29万元。参考成武县内类似项目及周边县区类似项目收费情况及运营情况,符合实际情况。

(2) 产业园运营按照最保守预测,实际运营本项目,估算采取谨慎性原则进行测算;人员平均工资及福利也采取谨慎估计。

8. 债券资金需求合理性

依据《关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》要求，基础设施项目维持 20% 不变，社会民生等领域的补短板基础设施项目，在投资回报率机制明确、收益可靠、风险可控的前提下，可以适当降低项目最低资本金比例，但下调不得超过 5 个百分点。项目自筹资金达到 61.47%，因项目属于公益性项目，银行融资贷款利率高于地方政府专项债券发行利率。因此，项目发行债券募集资金方式更有优势，综合考虑，当前债券资金需求合理。

9. 项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

(1) 项目偿债计划可行。

按照当前偿债计划，地方政府债券项目运营期可用于偿债资金足以支付每年利息，到期还本时经营现金较为充裕。项目收益与融资本息总额的覆盖倍数达到 1.20，即能保障项目还本付息，又避免过多资金闲置。

(2) 偿债风险点

① 项目建设相关风险及应对措施

项目建设相关风险见五、（一）

应对措施：公司将通过多渠道资金融通方式，募集资金，扩大筹资能力，以顺利达到应有的经济规模；通过员工培训，提高工作技能；通过培育和引进适用人才，改善人才结构；建立灾害预警体系，减少自然灾害影响等措施；加强建设管理，以保证项目及时完工，从而增强公司抵御风险的能力。

② 项目收益相关风险及应对措施

项目收益相关风险见五、（二）。

应对措施：该公司将在国家各项经济政策和产业政策的指导下，合理确定公司发展目标和经营发展战略，充分运用各项优惠政策，加速产业化生产，并不断进行创新，提高生产管理水平，降低生产成本，形成公司的产品开发、创新优势，增强该公司抗御政策风险的能力。

10. 绩效目标合理性

（1）项目产出指标定量与定性相结合，科学、合理。

项目产出数量目标明确，完整反映建设项目内容；项目产出质量指标就建筑工程质量设定指标，均要求达到国家技术标准要求的合格标准，符合国家规定；项目产出时效符合可研进度计划；项目成本指标符合基本建设工程成本管理要求。

（2）项目效益指标具有项目个性化，设定合理。

成武数字智能产业园建设项目旨在通过租赁方式获得收益，产业园出租率大于等于 90%，设定合理。

社会效益也主要集中在为成武县各种生产要素集结、整合与聚变的提供了一个强大的载体平台，同时也对拉动内需，盘活区域土地资产，扩大税源，增加财政收入，拓宽就业渠道，创造就业机会，促进当地的经济发展和社会稳定，产生重大作用和影响。

（3）满意度指标覆盖全部服务对象，指标值设定合理。

项目主要面对租赁企业，服务对象的满意度指标设定合理

表 11：项目总体绩效目标表

一级指标	二级指标	指标内容	指标值
产出指标	数量指标	建筑面积	451,701.50 m²
	质量指标	建筑工程验收质量	合格
	时效指标	项目按期完工	2023 年 12 月
	成本指标	项目总投资	≤155,711.60 万元
效益指标	经济效益指标	产业园出租率	≥90%
	社会效益指标	优化成武县产业布局	有效优化
		改善本地区营商环境	有效改善
	生态效益	周边环境	显著改善
	可持续影响指标	工业结构优化, 经济发展可持续	有效运营
	满意度指标	租赁企业满意度	≥90%

11. 其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

(三) 评估结论

成武数字智能产业园建设项目的项目收益 16.79 亿元，项目债券本息合计 14.05 亿元，本息覆盖倍数为 1.20，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，能在较短时间内为本地区社会

和人文环境所接受。项目建成后能有效的改善区域的投资硬环境，提高土地价值，加速区域经济发展，促进产业结构调整，促进当地的经济发展和社会稳定，将产生重大作用和影响对于改善城市整体形象，提升城市品位，提升城市核心竞争力，都将产生巨大的经济效益和社会效益，也将为成武县带来更成熟的商业地产运作模式，为成武县的相关产业带来更好的投资环境，将对投资者的信心起到推波助澜的作用，将吸引更多的企业和商户入驻，形成更大的企业集群和强大的市场聚集优势，通过市场的辐射和带动，使更多的企业、商户与更加广阔的国内国际市场实现成功对接，加速传统制造业向现代产业的转变。但该项目在绩效目标设置方面仍有提升空间，项目风险及应对措施仍需进一步完善。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。

