

# 临沂市河东区沂蒙光谷产业园基础设施 配套项目（II 期）实施方案

项目单位：临沂经济开发区有限公司

(2)

主管部门：临沂经济技术开发区国有资产管理委员会

财政部门：临沂沂河新区财政金融局

2025 年 4 月

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

沂蒙光谷产业园基础设施配套项目（Ⅱ期）。

### （二）立项单位

项目立项单位名称：临沂经济开发有限公司；

法定代表人：马永彬；

统一社会信用代码：91371300666702498F；

注册资本：18,050.00 万元；

注册地址：山东省临沂市沂河新区综合保税区蒙山四路 2 号楼三层 02031；

经营范围：许可项目：建设工程施工；房地产开发经营。

（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；私募股权投资基金管理、创业投资基金管理服务（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动）；园区管理服务；物业管理；货物进出口；技术进出口；自有资金投资的资产管理服务；工程管理服务；市政设施管理；供应链管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

### （三）项目规划审批

1、2023 年 12 月 18 日，取得临沂沂河新区行政审批服务

局《关于临沂经济开发有限公司沂蒙光谷产业园基础设施配套项目（II期）核准的批复》（沂新行审服准字〔2023〕36号），项目代码:2312-371372-04-01-109050，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备案；

2、2023年12月15日，项目完成《建设项目环境影响登记表》（20203713000200000108）备案；

3、2024年11月15日，临沂沂河新区管委会核发项目《建设工程规划许可证》（建字第371301202400133（沂新）号）；

4、2024年10月17日，项目取得《不动产权证书》（鲁〔2024〕临沂市不动产权第0120370号）；

5、2023年11月22日，临沂沂河新区行政审批服务局核发《建筑工程施工许可证》（371340202311220101）。

#### （四）项目规模与主要建设内容

项目用地面积约300亩，总建筑面积24万平方米，主要建设标准化厂房12栋21万平方米，创业孵化中心建筑面积1.20万平方米，研发创新中心1.80万平方米；配套建设供水管网2.94千米、供热管网2.86千米、燃气管网2.52千米、排水管网11千米、电力管网2.6千米、停车位600个、园区道路2.8千米等基础设施。

#### （五）项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 2 月至 2027 年 1 月。

## 二、项目投资估算及资金筹措方案

### （一）编制依据

1、《国务院关于山东新旧动能转换综合试验区建设总体方案的批复》；

2、国家发展和改革委员会、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）及现行财税制度；

3、《投资项目可行性研究指南》；

4、《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》；

5、《国家发展改革委<产业结构调整指导目录（2019 年版）>》、国土资源部国家发展和改革委员会关于发布实施《限制用地项目目录（2012 年本）》和《禁止用地项目目录（2012 年本）》的通知；

6、《临沂市“十优”产业规划（2019-2025 年）》；

7、《临沂市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》；

8、国家和山东省有关政策、法规和规范；

9、建设单位提供的有关设想及基础资料。

### （二）资金筹措方案

#### 1、资金筹措原则

(1) 通过自筹投入一定资本金，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

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债等方式。本项目估算总投资 40,000.00 万元，其中，项目单位自有资金 20,000.00 万元，本期拟发行专项债券 20,000.00 万元。

表 1 项目资金来源情况

| 资金来源              | 金额（万元）    | 占比      | 备注 |
|-------------------|-----------|---------|----|
| 估算总投资             | 40,000.00 | 100.00% |    |
| 一、资本金             | 20,000.00 | 50.00%  |    |
| （一）自有资金           | 20,000.00 | 50.00%  |    |
| （二）专项债券           |           |         |    |
| 1、已发行专项债券         |           |         |    |
| 2、本期拟发行专项债券       |           |         |    |
| 3、后续拟发行专项债券       |           |         |    |
| 二、债务资金（不含用作资本金部分） | 20,000.00 | 50.00%  |    |
| （一）已发行专项债券        |           |         |    |
| （二）本期拟发行专项债券      | 20,000.00 | 50.00%  |    |
| （三）后续拟发行专项债券      |           |         |    |
| （四）银行融资           |           |         |    |

三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

（一）项目资金测算平衡表

表 2 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

| 项目/年度       | 公式              | 合计         | 2024 年    | 2025 年     | 2026 年    | 2027 年   |
|-------------|-----------------|------------|-----------|------------|-----------|----------|
| 一、经营活动产生的现金 | —               |            |           |            |           |          |
| 经营活动收入      | A               | 81,581.22  |           |            |           | 4,524.96 |
| 经营活动支出      | B               | 16,517.93  |           |            |           | 1,164.13 |
| 支付的各项税费     | C               | 17,783.64  |           |            |           | 684.89   |
| 经营活动现金净流量   | D=A-B-C         | 47,279.65  |           |            |           | 2,675.94 |
| 二、投资活动产生的现金 | —               |            |           |            |           |          |
| 建设成本支出      | E               | 38,800.00  | 6,000.00  | 25,600.00  | 6,400.00  | 800.00   |
| 流动资金支出      | F               |            |           |            |           |          |
| 投资活动现金净流量   | G=-E-F          | -38,800.00 | -6,000.00 | -25,600.00 | -6,400.00 | -800.00  |
| 三、融资活动产生的现金 | —               |            |           |            |           |          |
| 资本金（自有资金）   | H               | 20,000.00  | 6,000.00  | 6,000.00   | 7,200.00  | 800.00   |
| 专项债券        | I               | 20,000.00  |           | 20,000.00  |           |          |
| 银行借款        | J               |            |           |            |           |          |
| 偿还债券本金      | K               | 20,000.00  |           |            |           |          |
| 偿还银行借款本金    | L               |            |           |            |           |          |
| 支付债券利息      | M               | 12,000.00  |           | 400.00     | 800.00    | 800.00   |
| 支付银行借款利息    | N               |            |           |            |           |          |
| 融资活动现金净流量   | O=H+I+J-K-L-M-N | 8,000.00   | 6,000.00  | 25,600.00  | 6,400.00  |          |
| 四、期初现金      | P               |            |           |            |           |          |
| 期内现金变动      | Q=D+G+O         | 16,479.65  |           |            |           | 1,875.94 |
| 五、期末现金      | R=P+Q           | 16,479.65  |           |            |           | 1,875.94 |

(续) 表 2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

| 项目/年度       | 公式              | 2028 年   | 2029 年   | 2030 年    | 2031 年    |
|-------------|-----------------|----------|----------|-----------|-----------|
| 一、经营活动产生的现金 | —               |          |          |           |           |
| 经营活动收入      | A               | 5,579.28 | 5,902.92 | 5,902.92  | 5,902.92  |
| 经营活动支出      | B               | 1,204.09 | 1,213.79 | 1,213.79  | 1,213.79  |
| 支付的各项税费     | C               | 812.55   | 845.25   | 845.25    | 845.25    |
| 经营活动现金净流量   | D=A-B-C         | 3,562.64 | 3,843.88 | 3,843.88  | 3,843.88  |
| 二、投资活动产生的现金 | —               |          |          |           |           |
| 建设成本支出      | E               |          |          |           |           |
| 流动资金支出      | F               |          |          |           |           |
| 投资活动现金净流量   | G=-E-F          | -        | -        |           |           |
| 三、融资活动产生的现金 | —               |          |          |           |           |
| 资本金 (自有资金)  | H               |          |          |           |           |
| 专项债券        | I               |          |          |           |           |
| 银行借款        | J               |          |          |           |           |
| 偿还债券本金      | K               |          |          |           |           |
| 偿还银行借款本金    | L               |          |          |           |           |
| 支付债券利息      | M               | 800.00   | 800.00   | 800.00    | 800.00    |
| 支付银行借款利息    | N               |          |          |           |           |
| 融资活动现金净流量   | O=H+I+J-K-L-M-N | -800.00  | -800.00  | -800.00   | -800.00   |
| 四、期初现金      | P               | 1,875.94 | 4,638.58 | 7,682.46  | 10,726.34 |
| 期内现金变动      | Q=D+G+O         | 2,762.64 | 3,043.88 | 3,043.88  | 3,043.88  |
| 五、期末现金      | R=P+Q           | 4,638.58 | 7,682.46 | 10,726.34 | 13,770.21 |

(续) 表 2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

| 项目/年度       | 公式              | 2032 年    | 2033 年    | 2034 年    | 2035 年    | 2036 年    |
|-------------|-----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 一、经营活动产生的现金 | —               |           |           |           |           |           |
| 经营活动收入      | A               | 6,198.07  | 6,198.07  | 6,198.07  | 6,198.07  | 6,198.07  |
| 经营活动支出      | B               | 1,229.49  | 1,229.49  | 1,229.49  | 1,229.49  | 1,229.49  |
| 支付的各项税费     | C               | 1,275.69  | 1,275.69  | 1,275.69  | 1,742.31  | 1,742.31  |
| 经营活动现金净流量   | D=A-B-C         | 3,692.89  | 3,692.89  | 3,692.89  | 3,226.26  | 3,226.26  |
| 二、投资活动产生的现金 | —               |           |           |           |           |           |
| 建设成本支出      | E               |           |           |           |           |           |
| 流动资金支出      | F               |           |           |           |           |           |
| 投资活动现金净流量   | G=E-F           |           |           |           |           |           |
| 三、融资活动产生的现金 | —               |           |           |           |           |           |
| 资本金 (自有资金)  | H               |           |           |           |           |           |
| 专项债券        | I               |           |           |           |           |           |
| 银行借款        | J               |           |           |           |           |           |
| 偿还债券本金      | K               |           |           |           |           |           |
| 偿还银行借款本金    | L               |           |           |           |           |           |
| 支付债券利息      | M               | 800.00    | 800.00    | 800.00    | 800.00    | 800.00    |
| 支付银行借款利息    | N               |           |           |           |           |           |
| 融资活动现金净流量   | O=H+I+J-K-L-M-N | -800.00   | -800.00   | -800.00   | -800.00   | -800.00   |
| 四、期初现金      | P               | 13,770.21 | 16,663.11 | 19,556.00 | 22,448.89 | 24,875.15 |
| 期内现金变动      | Q=D+G+O         | 2,892.89  | 2,892.89  | 2,892.89  | 2,426.26  | 2,426.26  |
| 五、期末现金      | R=P+Q           | 16,663.11 | 19,556.00 | 22,448.89 | 24,875.15 | 27,301.42 |



(续) 表 2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

| 项目/年度       | 公式              | 2037 年    | 2038 年    | 2039 年    | 2040 年     |
|-------------|-----------------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 一、经营活动产生的现金 | —               |           |           |           |            |
| 经营活动收入      | A               | 6,507.97  | 6,507.97  | 6,507.97  | 3,253.98   |
| 经营活动支出      | B               | 1,245.97  | 1,245.97  | 1,245.97  | 622.98     |
| 支付的各项税费     | C               | 1,860.89  | 1,860.89  | 1,860.89  | 856.11     |
| 经营活动现金净流量   | D=A-B-C         | 3,401.11  | 3,401.11  | 3,401.11  | 1,774.89   |
| 二、投资活动产生的现金 | —               |           |           |           |            |
| 建设成本支出      | E               |           |           |           |            |
| 流动资金支出      | F               |           |           |           |            |
| 投资活动现金净流量   | G=-E-F          |           |           |           |            |
| 三、融资活动产生的现金 | —               |           |           |           |            |
| 资本金 (自有资金)  | H               |           |           |           |            |
| 专项债券        | I               |           |           |           |            |
| 银行借款        | J               |           |           |           |            |
| 偿还债券本金      | K               |           |           |           | 20,000.00  |
| 偿还银行借款本金    | L               |           |           |           |            |
| 支付债券利息      | M               | 800.00    | 800.00    | 800.00    | 400.00     |
| 支付银行借款利息    | N               |           |           |           |            |
| 融资活动现金净流量   | O=H+I+J-K-L-M-N | -800.00   | -800.00   | -800.00   | -20,400.00 |
| 四、期初现金      | P               | 27,301.42 | 29,902.53 | 32,503.64 | 35,104.76  |
| 期内现金变动      | Q=D+G+O         | 2,601.11  | 2,601.11  | 2,601.11  | -18,625.11 |
| 五、期末现金      | R=P+Q           | 29,902.53 | 32,503.64 | 35,104.76 | 16,479.65  |

## （二）应付本息情况

### 1、专项债券

本项目本期拟发行专项债券 20,000.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 4.00%。在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下。

表 3-1 本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

| 债券存<br>续期 | 期初本金<br>余额 | 本期增加<br>金额 | 本期偿还<br>金额 | 期末本金<br>余额 | 融资利<br>率 | 应付利息      | 还本付息合<br>计 |
|-----------|------------|------------|------------|------------|----------|-----------|------------|
| 2025 年    |            | 20,000.00  |            | 20,000.00  | 4.00%    | 400.00    | 400.00     |
| 2026 年    | 20,000.00  |            |            | 20,000.00  | 4.00%    | 800.00    | 800.00     |
| 2027 年    | 20,000.00  |            |            | 20,000.00  | 4.00%    | 800.00    | 800.00     |
| 2028 年    | 20,000.00  |            |            | 20,000.00  | 4.00%    | 800.00    | 800.00     |
| 2029 年    | 20,000.00  |            |            | 20,000.00  | 4.00%    | 800.00    | 800.00     |
| 2030 年    | 20,000.00  |            |            | 20,000.00  | 4.00%    | 800.00    | 800.00     |
| 2031 年    | 20,000.00  |            |            | 20,000.00  | 4.00%    | 800.00    | 800.00     |
| 2032 年    | 20,000.00  |            |            | 20,000.00  | 4.00%    | 800.00    | 800.00     |
| 2033 年    | 20,000.00  |            |            | 20,000.00  | 4.00%    | 800.00    | 800.00     |
| 2034 年    | 20,000.00  |            |            | 20,000.00  | 4.00%    | 800.00    | 800.00     |
| 2035 年    | 20,000.00  |            |            | 20,000.00  | 4.00%    | 800.00    | 800.00     |
| 2036 年    | 20,000.00  |            |            | 20,000.00  | 4.00%    | 800.00    | 800.00     |
| 2037 年    | 20,000.00  |            |            | 20,000.00  | 4.00%    | 800.00    | 800.00     |
| 2038 年    | 20,000.00  |            |            | 20,000.00  | 4.00%    | 800.00    | 800.00     |
| 2039 年    | 20,000.00  |            |            | 20,000.00  | 4.00%    | 800.00    | 800.00     |
| 2040 年    | 20,000.00  |            | 20,000.00  |            | 4.00%    | 400.00    | 20,400.00  |
| 合计        |            | 20,000.00  | 20,000.00  |            |          | 12,000.00 | 32,000.00  |

### （三）本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 47,279.65 万元，融资本息合计 32,000.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.48。

## 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）保证严格按照政府债券管理相关规定履行相应义务，确保政府专项债券资金专款专用。

专项债券收支纳入政府性基金预算管理，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

#### 1、工期变化产生的风险

影响项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

## 2、工程事故产生的风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个城市的城市建设项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等，使项目净收益减少。

### （二）与项目收益相关的风险

#### 1、数量达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对数量较为敏感，如果出租量发生较大变化，用量需求减少，将会对项目的收益带来一定风险。

#### 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、项目事前绩效评估

### （一）项目概况

沂蒙光谷产业园基础设施配套项目（II期）主管部门为临沂经济技术开发区国有资产管理委员会，项目单位为临沂经济开发有限公司，本次拟申请专项债券 20,000.00 万元用于项目

建设。

## （二）评估内容

### 1. 项目实施的必要性

#### （1）全球产业竞争格局面临重大调整

全球产业竞争格局正在发生重大调整，我国在新一轮发展中面临巨大挑战。国际金融危机发生后，我国制造业面临发达国家和其他发展中国家“双向挤压”的严峻挑战，必须放眼全球，加紧战略部署，着眼建设制造强国，固本培元，化挑战为机遇，抢占制造业新一轮竞争制高点。

#### （2）我国经济发展环境发生重大变化

随着新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化同步推进，超大规模内需潜力不断释放，为我国制造业发展提供了广阔空间。全面深化改革和进一步扩大开放，将不断激发制造业发展活力和创造力，促进制造业转型升级。

#### （3）建设制造强国任务艰巨而紧迫

我国仍处于工业化进程中，与先进国家相比还有较大差距。制造业大而不强，自主创新能力弱，关键核心技术与高端装备对外依存度高，以企业为主体的制造业创新体系不完善；产品档次不高，缺乏世界知名品牌；资源能源利用效率低，环境污染问题较为突出；产业结构不合理，高端装备制造业和生产性服务业发展滞后；信息化水平不高，与工业化融合深度不

够；产业国际化程度不高，企业全球化经营能力不足。推进制造强国建设，必须着力解决以上问题。

## 2. 项目实施的社会效益

（1）该项目的建设对粉尘、废气、噪声进行全面治理，所有污染物的排放均遵照国家和当地政府规定的(最新)标准，对环境基本不造成污染。

（2）该项目符合国家的产业政策和行业发展方向，符合山东省长期发展规划，有利于提高山东省装备制造业的整体水平。

（3）有利于地区经济的发展和公司的可持续发展。园区的建设是临沂机械智能制造的有效组成部分，互补性和延续性强，一定能为开发区建设增添光彩，为临沂市又好又快发展和产业化集群提供典范。

（4）项目建成达产后，不但增加了企业的经济效益，而且也安置了一定量的城镇富余人员和农村剩余劳动力，有利于社会和谐稳定。

## 3. 项目实施的收益性

本项目实施后，项目的收益来源主要为创业孵化中心和研发创新中心出租收入、标准化厂房出租收入及物业管理收入，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 47,279.65 万元，

融资本息合计为 32,000.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.48 倍。

#### 4. 项目投资合规性

《工业和信息化部关于进一步促进产业集群发展的指导意见》中明确指出：

产业集群是中小企业发展的重要组织形式和载体，对推动企业专业化分工协作、有效配置生产要素、降低创新创业成本、节约社会资源、促进区域经济社会发展都具有重要意义。经过多年的发展，我国产业集群已逐步发展壮大，一些地区产业集群销售收入已达到本地企业销售收入一半以上，产业集群对区域经济的支撑作用日益明显。但目前产业集群发展总体水平还不高，部分产业集群集聚度较低，创新能力弱、信息化水平低、品牌建设不够、公共服务滞后、基础设施不配套，亟待转型升级，提升发展能力。按照国务院促进中小企业发展和《中国制造 2025》的要求，推动产业集群转型升级，进一步促进产业集群发展。

#### （3）推动临沂产业集群化发展需要

抓住国家实施“中国制造 2025”等战略机遇，发挥工业基础优势，大力实施制造业强市战略，在培强做大骨干企业、关键核心技术攻关、深化“两化融合”、质量品牌建设、推行制造服务化和“机器换人”等方面实现突破，推动制造业迈向中

高端,实现由工业大市向制造强市的跨越。优化产业园区布局,发挥园区的集聚效应,促进生产要素向园区集中,企业和项目向园区集聚,推动产业集聚、集约、集群化发展。

### (3) 符合专项债券支持方向

财政部办公厅、国家发展改革委办公厅关于申报 2024 年新增专项债券项目资金需求的通知中支持的“市政和产业园区基础设施”的范围。

#### 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。

#### 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 20,000.00 万元,剩余资金由企业自筹解决。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不超过 50%，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 47,279.65 万元，且各年均均为正值，项目资金覆盖倍数为 1.48 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. 无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

### （三）评估结论

本项目可用于资金平衡的项目息前净现金流量为 47,279.65 万元，融资本息合计为 32,000.00 万元，项目本息覆盖倍数为 1.48，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券等方式完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。总的来说，本项目绩效目标明确，可实施性较强，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。