

东营经济技术开发区园区基础配套提升改造项目 实施方案

项目单位：山东银凯电子科技有限公司

主管部门：东营经济技术开发区管理委员会

财政部门：东营经济技术开发区财政金融部

二〇二五年六月

一、项目基本情况

(一) 项目名称

东营经济技术开发区园区基础配套提升改造项目

(二) 立项单位

项目立项单位：山东银凯电子科技有限公司。

统一社会信用代码：91370500MA3P9DCF9J

机构地址：山东省东营市开发区府前大街 72 号海通智慧广场 B 座 419 室

法定代表人：燕增江。

(三) 项目规划审批

2024 年 12 月 11 日，项目取得山东省建设项目备案证明。

(四) 项目规模与主要建设内容

该项目占地约 1000 亩，总建筑面积约 32 万 m²，主要包括高科技走廊工业坊、湖州路 97 号厂房、长安工业坊等在内的 16 处资产基础配套进行提升改造，其中，改造园区配套道路 10.2 公里，屋面防水 10 万 m²，厂房通风、排烟 32 万 m²，配套建设给排水、供气、热力管网共计 20 公里，消防改造 32 万 m²，强弱电改造 32 万 m，园区内外墙体改造提升 16 万 m²，建设停车位 1000 个、充电桩 300 个。

(五) 项目建设期限

本项目预计工期为 2025 年 2 月至 2027 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 编制依据

- 1、《山东省建筑工程价目表》；
- 2、《山东省建筑工程消耗量定额》；
- 3、《山东省安装工程消耗量定额》；
- 4、济南市材料预算价格及市场价格；
- 5、当地有关费用收取标准；
- 6、国家计委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)；
- 7、建筑工程投资估算有关现行规定；
- 8、《东营经济技术开发区园区基础配套提升改造项目可行性研究报告》。

(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、银行贷款向社会筹资。

2. 资金来源

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券、银行借款等方式。本项目估算总投资 102,000.00 万元，其中，项目单位自有资金 20,400.00 万元，已发行专项债券 0.00 万元，本期拟发行专项债券 8,000.00 万元，后续拟发行专项债券 32,000.00 万元。计划申请银行贷款 41,600.00 万元，其中 2026 年申请 20,000.00 万元，2027 年申请 21,600.00 万元，期限 10 年期，每半年计算一次利息，到期一次性偿还本金。

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	102,000.00	100.00%	
一、资本金	20,400.00	20.00%	
（一）自有资金	20,400.00	20.00%	
（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）	81,600.00	80.00%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	8,000.00	7.85%	
（三）后续拟发行专项债券	32,000.00	31.37%	
（四）银行融资	41,600.00	40.78%	

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	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金	—	—				—	—
经营活动收入	A	363,150.00				12,105.00	12,105.00
经营活动支出	B	11,446.88				326.45	329.58
支付的各项税费	C	79,666.10				2,366.33	2,365.53
经营活动现金净流量	D=A-B-C	272,037.02				9,412.22	9,409.89
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出	E	98,260.00	39,840.00	39,000.00	19,420.00		
流动资金支出	F						
投资活动现金净流量	G=E-F	-98,260.00	-39,840.00	-39,000.00	-19,420.00		
三、融资活动产生的现金							
资本金 (自有资金)	H	20,400.00	20,000.00		400.00		
专项债券	I	40,000.00	20,000.00	20,000.00			
银行借款	J	41,600.00		20,000.00	21,600.00		
偿还债券本金	K	40,000.00					
偿还银行借款本金	L	41,600.00					
支付债券利息	M	16,000.00	160.00	1,000.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00
支付银行借款利息	N	61,152.00			980.00	2,038.40	2,038.40
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-56,752.00	39,840.00	39,000.00	19,420.00	-3,638.40	-3,638.40
四、期初现金	P						5,773.82
期内现金变动	Q=D+G+O	117,025.02				5,773.82	5,771.49
五、期末现金	R=P+Q	117,025.02				5,773.82	11,545.32

续表 1

项目/年度	公式	2030 年	2031 年	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	12,105.00	12,105.00	12,105.00	12,105.00	12,105.00	12,105.00	12,105.00
经营活动支出	B	332.77	336.03	339.35	342.73	346.19	349.71	353.31
支付的各项税费	C	2,364.72	2,363.89	2,363.04	2,362.18	2,361.30	2,400.40	2,609.49
经营活动现金净流量	D=A-B-C	9,407.51	9,405.09	9,402.61	9,400.09	9,397.51	9,354.89	9,142.21
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	20,000.00
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,440.00	600.00
支付银行借款利息	N	2,038.40	2,038.40	2,038.40	2,038.40	2,038.40	2,038.40	2,038.40
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-3,638.40	-3,638.40	-3,638.40	-3,638.40	-3,638.40	-23,478.40	-22,638.40
四、期初现金	P	11,545.32	17,314.43	23,081.12	28,845.33	34,607.02	40,366.13	26,242.61
期内现金变动	Q=D+G+O	5,769.11	5,766.69	5,764.21	5,761.69	5,759.11	-14,123.51	-13,496.19
五、期末现金	R=P+Q	17,314.43	23,081.12	28,845.33	34,607.02	40,366.13	26,242.61	12,746.42

续表 2

项目/年度	公式	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	A	12,105.00	12,105.00	12,105.00	12,105.00	12,105.00	12,105.00	12,105.00
经营活动支出	B	356.97	360.71	364.53	368.42	372.38	376.43	380.56
支付的各项税费	C	2,758.55	2,757.60	2,756.63	2,755.64	2,754.63	2,753.60	2,752.55
经营活动现金净流量	D=A-B-C	8,989.47	8,986.69	8,983.84	8,980.94	8,977.98	8,974.97	8,971.89
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							
偿还银行借款本金	L							
支付债券利息	M							
支付银行借款利息	N	2,038.40	2,038.40	2,038.40	2,038.40	2,038.40	2,038.40	2,038.40
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-2,038.40	-2,038.40	-2,038.40	-2,038.40	-2,038.40	-2,038.40	-2,038.40
四、期初现金	P	12,746.42	19,697.49	26,645.78	33,591.22	40,533.76	47,473.35	54,409.92
期内现金变动	Q=D+G+O	6,951.07	6,948.29	6,945.44	6,942.54	6,939.58	6,936.57	6,933.49
五、期末现金	R=P+Q	19,697.49	26,645.78	33,591.22	40,533.76	47,473.35	54,409.92	61,343.41

续表 3

项目/年度	公式	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	A	12,105.00	12,105.00	12,105.00	12,105.00	12,105.00	12,105.00	12,105.00
经营活动支出	B	384.77	389.07	393.45	397.92	402.48	407.13	411.87
支付的各项税费	C	2,751.48	2,750.38	2,749.27	2,748.13	2,746.97	2,745.79	2,744.58
经营活动现金净流量	D=A-B-C	8,968.75	8,965.55	8,962.28	8,958.95	8,955.55	8,952.09	8,948.55
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							
支付银行借款利息	N	2,038.40	2,038.40	2,038.40	2,038.40	2,038.40	2,038.40	2,038.40
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-2,038.40	-2,038.40	-2,038.40	-2,038.40	-2,038.40	-2,038.40	-2,038.40
四、期初现金	P	61,343.41	68,273.76	75,200.91	82,124.79	89,045.34	95,962.50	102,876.19
期内现金变动	Q=D+G+O	6,930.35	6,927.15	6,923.88	6,920.55	6,917.15	6,913.69	6,910.15
五、期末现金	R=P+Q	68,273.76	75,200.91	82,124.79	89,045.34	95,962.50	102,876.19	109,786.34

续表 4

项目/年度	公式	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	2057年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	12,105.00	12,105.00	12,105.00	12,105.00	12,105.00	12,105.00	12,105.00
经营活动支出	B	416.71	421.64	426.67	431.81	437.04	442.38	447.83
支付的各项税费	C	2,743.35	2,742.09	2,740.81	2,739.50	2,738.17	2,736.81	3,142.71
经营活动现金流量	D=A-B-C	8,944.95	8,941.27	8,937.52	8,933.69	8,929.79	8,925.81	8,514.46
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						20,000.00	21,600.00
支付债券利息	M							
支付银行借款利息	N	2,038.40	2,038.40	2,038.40	2,038.40	2,038.40	2,038.40	1,058.40
融资活动现金流量	O=H+I+J-K-L-M+N	-2,038.40	-2,038.40	-2,038.40	-2,038.40	-2,038.40	-22,038.40	-22,658.40
四、期初现金	P	109,786.34	116,692.89	123,595.76	130,494.88	137,390.17	144,281.56	131,168.97
期内现金变动	Q=D+G+O	6,906.55	6,902.87	6,899.12	6,895.29	6,891.39	-13,112.59	-14,143.94
五、期末现金	R=P+Q	116,692.89	123,595.76	130,494.88	137,390.17	144,281.56	131,168.97	117,025.02

(二) 应付本息情况

1. 地方政府专项债券

东营经济技术开发区园区基础配套提升改造项目，本期拟发行专项债券 8,000.00 万元，假设债券期限 10 年，利率为 4.00%；后续拟发行专项债券 32,000.00 万元，假设债券期限 10 年，利率 4.00%（2025 年下半年发行 12,000.00 万元，2026 年上半年发行 10,000.00 万元，2026 年下半年发行 10,000.00 万元）。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 本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2025 年	-	20,000.00		20,000.00	4.00%	160.00	160.00
2026 年	20,000.00	20,000.00		40,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
2027 年	40,000.00			40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
2028 年	40,000.00			40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
2029 年	40,000.00			40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
2030 年	40,000.00			40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
2031 年	40,000.00			40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
2032 年	40,000.00			40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
2033 年	40,000.00			40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
2034 年	40,000.00			40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
2035 年	40,000.00		20,000.00	20,000.00	4.00%	1,440.00	21,440.00
2036 年	20,000.00		20,000.00	-	4.00%	600.00	20,600.00
合计	-	40,000.00	40,000.00	-		16,000.00	56,000.00

2. 银行贷款

东营经济技术开发区园区基础配套提升改造项目，计划申请银行贷款 41,600.00 万元，其中 2026 年申请 20,000.00 万元，2027 年申请 21,600.00 万元，期限 30 年期，

每半年计算一次利息，到期一次性偿还本金。具体情况如下：根据谨慎性原则，本批次拟发行的债券利率假定为4.90%，专项债券还本付息情况如下：

表 4 本项目银行贷款还本付息情况（单位：万元）

借款存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2026 年		20,000.00		20,000.00	4.90%		
2027 年	20,000.00	21,600.00		41,600.00	4.90%	980.00	980.00
2028 年	41,600.00			41,600.00	4.90%	2,038.40	2,038.40
2029 年	41,600.00			41,600.00	4.90%	2,038.40	2,038.40
2030 年	41,600.00			41,600.00	4.90%	2,038.40	2,038.40
2031 年	41,600.00			41,600.00	4.90%	2,038.40	2,038.40
2032 年	41,600.00			41,600.00	4.90%	2,038.40	2,038.40
2033 年	41,600.00			41,600.00	4.90%	2,038.40	2,038.40
2034 年	41,600.00			41,600.00	4.90%	2,038.40	2,038.40
2035 年	41,600.00			41,600.00	4.90%	2,038.40	2,038.40
2036 年	41,600.00			41,600.00	4.90%	2,038.40	2,038.40
2037 年	41,600.00			41,600.00	4.90%	2,038.40	2,038.40
2038 年	41,600.00			41,600.00	4.90%	2,038.40	2,038.40
2039 年	41,600.00			41,600.00	4.90%	2,038.40	2,038.40
2040 年	41,600.00			41,600.00	4.90%	2,038.40	2,038.40
2041 年	41,600.00			41,600.00	4.90%	2,038.40	2,038.40
2042 年	41,600.00			41,600.00	4.90%	2,038.40	2,038.40
2043 年	41,600.00			41,600.00	4.90%	2,038.40	2,038.40
2044 年	41,600.00			41,600.00	4.90%	2,038.40	2,038.40
2045 年	41,600.00			41,600.00	4.90%	2,038.40	2,038.40
2046 年	41,600.00			41,600.00	4.90%	2,038.40	2,038.40
2047 年	41,600.00			41,600.00	4.90%	2,038.40	2,038.40
2048 年	41,600.00			41,600.00	4.90%	2,038.40	2,038.40
2049 年	41,600.00			41,600.00	4.90%	2,038.40	2,038.40
2050 年	41,600.00			41,600.00	4.90%	2,038.40	2,038.40
2051 年	41,600.00			41,600.00	4.90%	2,038.40	2,038.40
2052 年	41,600.00			41,600.00	4.90%	2,038.40	2,038.40
2053 年	41,600.00			41,600.00	4.90%	2,038.40	2,038.40
2054 年	41,600.00			41,600.00	4.90%	2,038.40	2,038.40
2055 年	41,600.00			41,600.00	4.90%	2,038.40	2,038.40
2056 年	41,600.00		20,000.00	21,600.00	4.90%	2,038.40	22,038.40
2057 年	21,600.00		21,600.00	-	4.90%	1,058.40	22,658.40

合计		41,600.00	41,600.00			61,152.00	102,752.00
----	--	-----------	-----------	--	--	-----------	------------

（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 272,037.02 万元，融资本息合计 158,752.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息覆盖倍数为 1.71。

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

项目选址风险：如果拟建项目的场地地质不稳定、不可靠，可能影响项目建设顺利推进，或者引起建筑物损坏。将会对项目造成无法挽回的巨大损失。因此，项目选址方面的风险是本项目客观存在的，发生后造成的损失严重，属严重风险。

投资方面风险：场址内各功能都要齐全，从规划到施工过程及项目前期工作都将投入大量资金，特别是施工阶

段，项目投资有集中的特点，一旦资金来源中断，或供应不足将直接影响到项目的顺利实施，因此，投资风险属较大的风险。

工程方面风险：如果未对地质、水文状况进行认真详细的勘察就进行施工，将导致工程量增加，项目施工及运营过程中用水较困难，给本项目带来较大经济损失。

（二）与项目收益相关的风险

1、财务效益预期风险

本项目财务效益较好，风险较小。

2、运营管理风险

本项目投产后运营管理难度小，受外界影响因素小，整体风险可控。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

东营经济技术开发区园区基础配套提升改造项目项目单位为山东银凯电子科技有限公司，本次拟发行专项债券 8,000.00 万元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

东营经济技术开发区自成立以来，充分发挥引领区域经济发展的平台载体作用，使辖区从最初的经济基础薄弱、发展配套落后的区域，逐步发展成为功能配套相对完善、产业特色突出、外向型经济占主导地位的开放型经济园区。

为促进片区内经济社会发展，保证区域内项目有序推进，片区内开发建设工作刻不容缓，如何有效提升土地资源的利用率，保障区域发展已成为当前工作的重点。

东营经济技术开发区园区局部位位置还存在部分管道建设标准偏低，全域排水工程建设系统性、协调性不强等问题。为切实加强东营经济技术开发区园区的排水收集、处理及有效利用，保障城市的安全运行，为东营经济技术开发区园区创造优美的生态环境，提高城市综合承载能力和城镇化发展质量，因此建设本工程。

项目为东营经济技术开发区园区基础配套提升改造项目，项目的建设将形成交通便利的园区路网，保障配套供电水平，为园区的开发建设和招商引资工作提供良好的基础设施条件，对支持园区内企业的建设发展，加快园区内项目进程具有重要意义。

2、项目实施的公益性

本项目建设目标是通过园区基础设施的建设，优化园区道路设计及管网建设，提高道路通行能力和环境卫生水平，促进园区资源集聚、功能完善，改善园区投资环境促进园区内招商引资、推进工业化规模生产，着力提高东营经济技术开发区集约开发、产业发展和环境建设水平。项目实施公益性明显。

3、项目实施的收益性

项目建成后可产生地上车位停车收入、充电桩服务收

入、物业管理费、广告费收入等，本项目专项债券本息优先从自身项目现金流入中偿还，可以覆盖项目融资本息的合计，具有收益性。

4、项目建设投资合规性

2024 年 12 月 11 日，项目取得山东省建设项目备案证明。

5、项目成熟度

2024 年 12 月 11 日，项目取得山东省建设项目备案证明，成熟度较高。

6、项目资金来源和到位可行性

项目资金来源为自筹资金、地方政府专项债资金、银行贷款，项目单位将依据项目工程进度，积极合理安排项目资金投入。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

运营收入、成本的预测基于可行性研究报告、有关部门收费文件及项目实施单位的现行情况，具有合理性。

8、债券资金需求合理性

按照“资金跟着项目走”原则，该项目本次申请债券资金 8,000.00 万元，与投资支出进度相匹配，需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目建成后，每年可产生稳定的现金流，能够满足偿债资金充足性的要求。

10、绩效目标合理性

《山东省政府专项债项目资金绩效管理办法》（鲁财预〔2021〕53号），该项目设置了决策、管理、产出和效益四个一级指标，项目立项、绩效目标、资金投入、资金管理、组织实施、债券还本付息、信息公开、产出数量、产出质量、产出时效、产出成本、项目效益等二级指标，以及多个具体细化的三级指标。项目建成运营后可产生较为稳定的地上车位停车收入、充电桩服务收入、物业管理费、广告费收入等，经济效益和社会效益明显，绩效目标明确合理。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为272,037.02万元，融资本息合计为158,752.00万元，项目本息覆盖倍数为1.71，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。