

# 潍坊综合保税区外贸创新孵化平台 实施方案

项目单位：潍坊向洋投资发展有限公司

财政部门：潍坊综合保税区财政金融局

2025 年 3 月





## 一、项目基本情况

### (一) 项目名称

潍坊综合保税区外贸创新孵化平台

### (二) 立项单位

潍坊向洋投资发展有限公司成立于 2007 年 5 月 11 日,注册地位于潍坊综合保税区高新二路东(管委会办公楼 410 室),法定代表人为邓桂忠。注册资本 20000 万元。经营范围包括资产管理、项目投资、房地产中介服务;对城市基础设施建设投资,建设资金的投资与管理,农业综合开发,农业基础设施开发,汽车租赁(不含仓储、不含金融业务);建筑工程及其配套工程;市政工程及其配套工程施工;国家允许的货物贸易、保税仓储、保税物流;国际贸易、转口贸易、贸易项下加工整理、物流工程设计、商品展示;国家允许的货物及技术进出口贸易;建筑材料加工与销售;销售:化工产品(不含危险化学品、易制毒化学品及易燃易爆品)、金属制品(以上经营范围未经金融监管部门批准不得从事吸收存款、代客理财、融资担保、证券、期货等金融业务)(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)。

### (三) 项目规划审批

2023 年 10 月 30 日,项目在山东省投资项目在线审批监管平台进行备案,项目代码: 2310-370793-04-05-662769。

项目已取得建设用地不动产权证，证书编号为：潍国用（2011）第 H007 号。

2024 年 1 月 22 日，潍坊市自然资源和规划局保税分局出具《关于潍坊综合保税区外贸创新孵化平台的规划意见》，提出该项目符合国土空间管控规则及建设工程规划许可要求。编号：3707002024JZ001。

2024 年 1 月 22 日，潍坊综合保税区行政审批服务局出具《意见书》（潍综保审批施工发〔2024〕1 号），按项目进展对房屋建筑和市政工程施工许可同步办理。

#### （四）项目规模与主要建设内容

项目占地面积 13.4 亩，建设外贸创新孵化平台，规划建筑面积 1.8 万平方米，包括信息中心、创新中心、孵化中心等功能，打造集通关服务、保税物流、保税研发、供应链金融及线上云服务等功能为一体的全周期外贸创新孵化平台，同步配套建设园区内道路、硬化 3000 平方米，管径 150PE 给水管道 1400 米；管径 500 的钢筋混凝土排水管道 300 米；管径 300 的聚氯乙烯排水管 800 米；110MPP 电力管 500 米。打造服务功能齐全、区域特色鲜明的外贸创新孵化园。

#### （五）项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 9 月至 2026 年 12 月。

## 二、项目投资估算及资金筹措方案

### （一）编制依据

- 1、《产业结构调整指导目录（2024 年本）》
- 2、《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》
- 3、《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》
- 4、《潍坊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》
- 5、现行有关专业规程及技术规范
- 6、有关材料资料
- 7、项目建设单位提供的其他有关资料

### （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、发行专项债券方式。项目总投资 17000 万元。其中，项目单位自有资金 7000 万元，项目已发行专项债券 1000 万元，本期拟发行专项债券 3000 万元，后续拟发行专项债券 6000 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	17000.00	100.00%	
一、资本金	7000.00	41.18%	
（一）自有资金	7000.00	41.18%	
（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）	10000.00	58.82%	
（一）已发行专项债券	1000.00	5.88%	
（二）本期拟发行专项债券	3000.00	17.65%	
（三）后续拟发行专项债券	6000.00	35.29%	
（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 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
<b>一、经营活动产生的现金</b>	—								
经营活动收入	A	35,426.81	-	-	-	713.76	832.05	954.77	1,027.97
经营活动支出	B	2,288.71	-	-	-	57.38	60.05	62.84	64.89
支付的各项税费	C	8,023.86	-	-	-	78.58	91.60	105.11	118.18
经营活动现金净流量	D=A-B-C	25,114.24	-	-	-	577.80	680.40	786.82	844.90
<b>二、投资活动产生的现金</b>	——								
建设成本支出	E	16,670.75	2,986.65	4,920.80	8,763.30	-	-	-	-
流动资金支出	F	0.00							
投资活动现金净流量	G=-E-F	-16,670.75	-2,986.65	-4,920.80	-8,763.30	-	-	-	-
<b>三、融资活动产生的现金</b>	—	0.00							
资本金（自有资金）	H	7,000.00	2,000.00	2,000.00	3,000.00				
专项债券	I	10,000.00	1,000.00	3,000.00	6,000.00				
银行借款	J	0.00	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	10,000.00	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	0.00	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	5,526.00	13.35	79.20	236.70	341.70	341.70	341.70	341.70
支付银行借款利息	N	0.00	0.00	0.00	0.00	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	1,474.00	2,986.65	4,920.80	8,763.30	-341.70	-341.70	-341.70	-341.70
<b>四、期初现金</b>	P		0.00	0.00	0.00	0.00	236.10	574.80	1,019.92
期内现金变动	Q=D+G+O	9,917.49	0.00	0.00	0.00	236.10	338.70	445.12	503.20
<b>五、期末现金</b>	R=P+Q		0.00	0.00	0.00	236.10	574.80	1,019.92	1,523.12

(续表)

项目/年度	公式	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
<b>一、经营活动产生的现金</b>	—								
经营活动收入	A	1,048.53	1,069.50	1,090.89	1,112.71	1,134.96	1,157.66	1,180.82	1,204.43
经营活动支出	B	66.20	67.51	68.88	70.31	71.74	73.23	74.78	76.34
支付的各项税费	C	124.27	130.49	136.82	143.27	149.86	156.57	163.42	170.40
经营活动现金净流量	D=A-B-C	858.06	871.50	885.19	899.13	913.36	927.86	942.62	957.69
<b>二、投资活动产生的现金</b>	—								
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	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>三、融资活动产生的现金</b>	—								
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	341.70	341.70	341.70	341.70	341.70	341.70	341.70	341.70
支付银行借款利息	N	-	-	-	-	-	-		
融资活动现金净流量	O=E+I+J-K-L-M-N	-341.70	-341.70	-341.70	-341.70	-341.70	-341.70	-341.70	-341.70
<b>四、期初现金</b>	P	1,523.12	2,039.48	2,569.29	3,112.78	3,670.20	4,241.86	4,828.02	5,428.94
期内现金变动	Q=D+G+O	516.36	529.80	543.49	557.43	571.66	586.16	600.92	615.99
<b>五、期末现金</b>	R=P+Q	2,039.48	2,569.29	3,112.78	3,670.20	4,241.86	4,828.02	5,428.94	6,044.94



(续表)

项目/年度	公式	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
<b>一、经营活动产生的现金</b>	—								
经营活动收入	A	1,228.52	1,253.09	1,278.15	1,303.72	1,329.79	1,356.39	1,383.51	1,411.19
经营活动支出	B	77.95	79.62	81.29	83.03	84.82	86.67	88.57	90.54
支付的各项税费	C	177.51	197.89	244.67	282.02	402.51	412.73	423.13	433.74
经营活动现金净流量	D=A-B-C	973.06	975.58	952.19	938.67	842.46	856.99	871.81	886.91
<b>二、投资活动产生的现金</b>	—								
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	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>三、融资活动产生的现金</b>	—								
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	-	3,000.00	6,000.00	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	341.70	289.20	131.70	26.70	26.70	26.70	26.70	26.70
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	-341.70	-3,289.20	-5,231.70	-926.70	-26.70	-26.70	-26.70	-26.70
<b>四、期初现金</b>	P	6,044.94	6,676.30	4,362.68	83.17	95.14	910.90	1,741.19	2,586.30
期内现金变动	Q=D+G+O	631.36	-2,313.62	-4,279.51	11.97	815.76	830.29	845.11	860.21
<b>五、期末现金</b>	R=P+Q	6,676.30	4,362.68	83.17	95.14	910.90	1,741.19	2,586.30	3,446.51

(续表)

项目/年度	公式	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年
<b>一、经营活动产生的现金</b>	—								
经营活动收入	A	1,439.41	1,468.20	1,497.56	1,527.51	1,558.06	1,589.22	1,621.01	1,653.43
经营活动支出	B	92.56	94.64	96.78	98.98	101.24	103.56	105.94	108.37
支付的各项税费	C	444.56	455.60	466.83	478.30	490.00	501.91	514.08	529.81
经营活动现金净流量	D=A-B-C	902.29	917.96	933.95	950.23	966.82	983.75	1,000.99	1,015.25
<b>二、投资活动产生的现金</b>	—								
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	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>三、融资活动产生的现金</b>	—								
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	-	-	-	-	-	-	-	1,000.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	26.70	26.70	26.70	26.70	26.70	26.70	26.70	13.35
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	-26.70	-26.70	-26.70	-26.70	-26.70	-26.70	-26.70	-1,013.35
<b>四、期初现金</b>	P	3,446.51	4,322.10	5,213.36	6,120.61	7,044.14	7,984.26	8,941.30	9,915.60
期内现金变动	Q=D+G+O	875.59	891.26	907.25	923.53	940.12	957.05	974.29	1.90
<b>五、期末现金</b>	R=P+Q	4,322.10	5,213.36	6,120.61	7,044.14	7,984.26	8,941.30	9,915.60	9,917.49

(二) 应付本息情况

1、专项债券

本项目 2024 年 4 月已发行专项债券 1,000.00 万元，期限 30 年，利率 2.67%，本期拟发行专项债券 3,000.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 3.5%；2026 年后续拟发行专项债券 6,000.00 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 3.5%，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
2024 年		1,000.00		1,000.00	实际利率/3.50%	13.35	13.35
2025 年	1,000.00	3,000.00		4,000.00	实际利率/3.50%	79.20	79.20
2026 年	4,000.00	6,000.00		10,000.00	实际利率/3.50%	236.70	236.70
2027 年	10,000.00			10,000.00	实际利率/3.50%	341.70	341.70
2028 年	10,000.00			10,000.00	实际利率/3.50%	341.70	341.70
2029 年	10,000.00			10,000.00	实际利率/3.50%	341.70	341.70
2030 年	10,000.00			10,000.00	实际利率/3.50%	341.70	341.70
2031 年	10,000.00			10,000.00	实际利率/3.50%	341.70	341.70
2032 年	10,000.00			10,000.00	实际利率/3.50%	341.70	341.70
2033 年	10,000.00			10,000.00	实际利率/3.50%	341.70	341.70
2034 年	10,000.00			10,000.00	实际利率/3.50%	341.70	341.70
2035 年	10,000.00			10,000.00	实际利率/3.50%	341.70	341.70
2036 年	10,000.00			10,000.00	实际利率/3.50%	341.70	341.70
2037 年	10,000.00			10,000.00	实际利率/3.50%	341.70	341.70
2038 年	10,000.00			10,000.00	实际利率/3.50%	341.70	341.70
2039 年	10,000.00			10,000.00	实际利率/3.50%	341.70	341.70
2040 年	10,000.00		3,000.00	7,000.00	实际利率/3.50%	289.20	3,289.20
2041 年	7,000.00		6,000.00	1,000.00	实际利率/3.50%	131.70	6,131.70
2042 年	1,000.00			1,000.00	实际利率/3.50%	26.70	26.70
2043 年	1,000.00			1,000.00	实际利率/3.50%	26.70	26.70

2044 年	1,000.00			1,000.00	实际利率/3.50%	26.70	26.70
2045 年	1,000.00			1,000.00	实际利率/3.50%	26.70	26.70
2046 年	1,000.00			1,000.00	实际利率/3.50%	26.70	26.70
2047 年	1,000.00			1,000.00	实际利率/3.50%	26.70	26.70
2048 年	1,000.00			1,000.00	实际利率/3.50%	26.70	26.70
2049 年	1,000.00			1,000.00	实际利率/3.50%	26.70	26.70
2050 年	1,000.00			1,000.00	实际利率/3.50%	26.70	26.70
2051 年	1,000.00			1,000.00	实际利率/3.50%	26.70	26.70
2052 年	1,000.00			1,000.00	实际利率/3.50%	26.70	26.70
2053 年	1,000.00			1,000.00	实际利率/3.50%	26.70	26.70
2054 年	1,000.00		1,000.00	-	实际利率/3.50%	13.35	1,013.35
合计		10,000.00	10,000.00			5,526.00	15,526.00

## 2、银行借款

无。

### (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 25,114.24 万元，融资本息合计 15,526.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.62。

## 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、建设风险

在项目建设过程中资金能否到位会直接影响到项目的建设进度和质量，因此项目存在一定的资金风险；由于项目的工期较长，在建设过程中建设材料的价格会出现波动，项目有一定的成本风险；本项目为公共建筑，对项目工程质量的要求较高，施工方案技术的可行性直接影响到项目的进度和质量，项目存在一定的施工技术风险。

#### 2、环境风险

项目区域对自然环境保护要求较高，在开发建设过程或后期运营过程中一旦管理不善，可能会产生一定环境风险。

#### 3、筹资风险

本项目主要资金风险是投资估算不满足实际需要、筹集资金能力达不到预期效果，资本金到位不及时等。

### （二）与项目收益相关的风险

#### 1、数量达不到预期风险

从财务分析可知，项目收益对价格、运行负荷率较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，项目需求减少，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

潍坊综合保税区外贸创新孵化平台项目主管部门为潍坊综合保税区管委会，项目单位为潍坊向洋投资发展有限公司，本次拟申请专项债券 0.3 亿元用于项目建设。

### （二）评估内容

#### 1、项目实施的必要性

进入 2020 年，大众创业、万众创新作为中国抢占新一轮国际竞争制高点和推动大国崛起的重要战略，被摆在了更加显著的位置。2020 年 5 月，国务院政府工作报告中明确提出：“深入推进大众创业、万众创新，发展创业投资，增加创业担保贷款，深化新一轮全面改革创新改革试验，新建一批双创示范基地，坚持包容审慎监管，发展平台经济、共享经济，更大激发社会创造力。”在新时代背景下，科技企业孵化器、众创空间等各类创业孵化载体作为“双创”发展战略的有力抓手，承担了更大的历史责任，对于推动新旧动能转换和产业结构转型升级，以及中国经济高质量发展都起到了不可替代的作用。

近年来，潍坊综保区加快建设千亿级外贸园区，在全国综合保税区发展绩效评估中，综合保税区连续五年获评 A 类，连续两年获评全省第一，稳居全国综保区“第一方阵”。2024 年，综合保税区外贸进出口额达 856.9 亿元、同比增长 10.3%，总量、增量均居全市第 1 位。为全市经济增长注入了强劲的动力，总量居全市首位，以不到全市 1/1000 的土地贡献了近 1/4 的进出口总量，成为全市开放发展的新引擎。

本项目以创新为引领，力求引进新技术、培养高科技人才，以科技创新为动力，以强工业行动为抓手，以中小型企业为载体，着力提升全区现代化产业体系的创新能力。

本项目是潍坊综合保税区深入实施新旧动能转换工程，推动传统产业转型升级的一项重要战略举措，是潍坊综合保税区新动能集中培育的重要载体。项目的建设有利于促进新旧动能转换及高质量发展。

## 2、项目实施的公益性

本项目围绕产业需求，提供物理空间，同步配套各项助企服务，为区内企业实现高质量“走出去”，外部企业高水平“引进来”提供平台，有助于助企纾困，激发活力，实现综合保税区量稳质升的目标，为稳定经济增长作重要贡献。

通过开展创业培训、辅导、咨询，提供研发、试制、经营的场地和共享设施，以及政策、法律、财务、投融资、企业管



理、人力资源、市场推广和加速成长等方面的服务，以降低创业风险和创业成本，提高企业的成活率和成长性。

### 3、项目实施的收益性

项目通过园区产业载体租赁收入等专项收入作为还款资金来源，具有一定的收益性。

### 4、项目建设投资合规性

本项目建设将会大大改善投资环境，改善产业发展质量，促进当地经济的发展。潍坊向洋投资发展有限公司作为项目的建设主体，从全区角度出发，积极承担社会责任和政治责任，项目单位在项目前期积极沟通，充分理论论证，在保证建设质量、控制建造成本的前提下，保证建设质量，投资规模合理合规。

### 5、项目成熟度

潍坊综合保税区是全国第 14 个、全省首个综合保税区，分为南区、北区“一区两片”运营，总面积 13.68 平方公里。虚拟现实产业、跨境电商产业、新能源动力产业、新材料产业、大宗商品加工贸易产业五大产业集群成为该区高水平开放高质量发展强力支撑。随着区域外贸产业发展，对发展载体提出了更高的需求，本项目通过为新创办的外贸型中小企业提供物理空间和基础设施，提供一系列的服务支持，进而降低创业者的创业风险和创业成本，提高创业成功率，促进科技成果转

化。

2023 年 10 月 30 日，项目在山东省投资项目在线审批监管平台进行备案，项目代码：2310-370793-04-05-662769。

项目已取得建设用地不动产权证，证书编号为：潍国用（2011）第 H007 号。

2024 年 1 月 22 日，潍坊市自然资源和规划局保税分局出具《关于潍坊综合保税区外贸创新孵化平台的规划意见》，提出该项目符合国土空间管控规则及建设工程规划许可要求。编号：3707002024JZ001。

2024 年 1 月 22 日，潍坊综合保税区行政审批服务局出具《意见书》（潍综保审批施工发〔2024〕1 号），按项目进展对房屋建筑和市政工程施工许可同步办理。

#### 6、项目资金来源和到位可行性

本项目资金来源拟分为自筹和申请专项债资金，总投资 17000 万元。项目单位资金实力能够保证资金及时到位。项目资本金由建设单位筹措，基本可以保障及时足额到位。

#### 7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目营业收入主要是产业载体租赁收入，项目专项收入中预测的租赁单价基本处于合理偏谨慎的水平，总体收入预测较为合理，可实现度较高。

项目经营成本主要包括工资福利费、运营维护费、其他管

理费用、利息支出等。从运营角度费用测算列项基本合理，没有漏项。

#### 8、债券资金需求合理性

本项目总投资 17000 万元。项目建设所需资金拟申请地方政府专项债券 10000 万元，约占总投资的 59%，剩余 7000 万元由项目单位自筹，约占总投资的 41%。资金组成结构合理。

#### 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

##### （1）偿债计划可行性

本项目拟发行专项债券 10000.00 万元，利率为 4.0%。其中：已发行专项债券 1000.00 万元，债券期限为 30 年；本期拟发行专项债券 3000.00 万元，假设债券期限为 15 年；2026 年拟发行专项债券 6000.00 万元，假设债券期限为 15 年。在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 25,114.24 万元，融资本息合计 15,526.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.62。项目偿债计划基本可行。

##### （2）偿债风险点

本项目还款来源及收入主要是产业载体租赁费，如未能达到设定的租赁价格，则存在影响项目损益、现金流变化的经营风险。

##### （3）风险防范措施

提高管理水平与运营效率，通过提高管理水平与运营效率，降低财务风险。

若因政策、市场、运营等原因，导致租赁收入未能达到设定目标，项目建设单位应协调其他资源弥补营业收入差额，保证项目营业收入达到还本付息基本要求。

加强经费管理，减少资金浪费。加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。在项目存续期间，将项目的还本付息资金纳入项目综合预算管理，列为优先支付专项预算项目，以确保按时支付本息。

#### 10、绩效目标合理性

绩效目标与项目预计解决的问题完全匹配，与现实需求完全匹配。绩效目标具有前瞻性和合法性。绩效目标已细化和量化。

#### （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25,114.24万元，融资本息合计15,526.00万元，项目本息覆盖倍数为1.62，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券、银行贷款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。