

滕州经济技术开发区高铁新区南部片区 基础设施建设项目实施方案

项目单位：山东悦城投资运营有限公司

主管部门：滕州市经济开发区管理委员会

财政部门：滕州市财政局

2025年03月

一、项目基本情况

(一) 项目名称

滕州经济技术开发区高铁新区南部片区基础设施建设项目

(二) 立项单位

项目立项单位：山东悦城投资运营有限公司

项目单位简介：山东悦城投资运营有限公司是经市政府批准，于 2023 年 10 月成立的国有独资企业，注册资金 20000 万元，统一社会信用代码 91370481MAD3F5WK6C，公司坐落于滕州市善南街道益康大道 999 号，经营范围包括资金从事投资活动，工程和技术研究和试验发展，新材料技术研发；市政设施管理，城市公园管理，城市绿化管理，物业管理，规划设计管理，市场营销策划，企业形象策划，房地产咨询，企业管理咨询，认证咨询，信息技术咨询服务等。公司成立以来，秉承“一切为客户着想”的经营理念，以专业的业务知识和丰富的企业管理经验，为公司新老客户提供专业的服务。公司秉持“诚实、专业、快捷、可靠”的服务宗旨，注重职业道德、服务质量，重视员工培训，提高服务水平，以期诚信于社会。公司内部积极营造“诚信、高效、与客户共赢”的企业文化，使得公司业务不断发展，深得客户信赖。

(三) 项目实施进度

项目的实施进度计划，以项目的批准成立准许实施为前提，并据此结合项目的工程质量和建设单位的资金筹措使用计划，编制工程建设进度计划。项目实施进度包括项目前期工作和工程建设两部分。

项目建设期限，预计自 2024 年 4 月至 2026 年 4 月

(四) 项目规模与主要建设内容

1) 新能源产业孵化中心建设工程

新能源产业孵化中心位于滕州经济技术开发区高铁南部片区呈祥大道东侧、孟尝君路南侧。项目建设用地面积 14667 平方米 (约 22.00 亩), 项目总建筑面积 25417 平方米, 其中: 地上建筑面积 19750 平方米; 地下建筑面积 5667 平方米。

2) 配套建设城市道路沿线市政管线工程

该工程为以上 12 条城市道路配套建设市政管线, 包括雨水管网约 24 千米、污水管网 24 千米、热力管网 30 千米、给水管网 12 千米、中水管网 12 千米、通讯管线 10 千米等。

二、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算编制依据

- 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纲要》
- 2、《山东“十四五”规划和 2035 年远景目标建议》
- 3、《中共滕州市委关于制定滕州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》
- 4、《市政工程投资估算编制办法》(2007 年)
- 5、《市政工程投资估算指标》(2007 年)
- 6、《山东省建设工程费用项目组成及计算规程》(2022 年)
- 7、《山东省建筑工程概算定额》(2018 版)
- 8、《山东省建筑工程消耗量定额》(2016 版)
- 9、《山东省市政工程概算定额》(2018 版)
- 10、《山东省市政工程消耗量定额》(2016 版)
- 11、《山东省安装工程费用定额》(2016 版)

12、《山东省安装工程消耗量定额》（2016 版）

(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

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券等方式。该项目总投资 120,890.00 万元，其中项目单位自筹 60,890.00 万元，拟申请专项债券资金 60,000.00 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 | 120,890.00 | 100% | |
| 一、资本金 | 60,890.00 | 50.37% | |
| (一) 自有资金 | 60,890.00 | 50.37% | |
| (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) | 60,000.00 | 49.63% | |
| (一) 已发行专项债券 | | | |
| (二) 本期拟发行专项债券 | 10,000.00 | 8.27% | |
| (三) 后续拟发行专项债券 | 50,000.00 | 41.36% | |
| (四) 银行融资 | | | |

三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

(一) 项目资金平衡表

表 2 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

| 项目/年度 | 公式 | 2024年 | 2025年 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 |
|---------------|-----------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|
| 一、经营活动产生的现金 | — | | | | | | |
| 经营活动现金流入 | A | - | - | 9,210.85 | 13,816.28 | 13,816.28 | 13,816.28 |
| 经营活动支出 | B | - | - | 215.11 | 272.31 | 284.01 | 296.30 |
| 经营活动支付的各项税费 | C | - | - | 981.68 | 2,438.16 | 2,435.23 | 2,432.16 |
| 经营活动现金流量小计 | D=A-B-C | - | - | 8,014.06 | 11,105.81 | 11,097.04 | 11,087.82 |
| 二、投资活动产生的现金流量 | — | | | | | | |
| 支付的项目建设资金 | E | 60,890.00 | 28,600.00 | 30,000.00 | | | |
| 支付的其他资金 | F | | | | | | |
| 投资活动现金流量小计 | G=E-F | -60,890.00 | -28,600.00 | -30,000.00 | - | | |
| 三、筹资活动产生的现金 | — | | | | | | |
| 资本金 (自有资金) | H | 60,890.00 | | | | | |
| 专项债券 | I | | 60,000.00 | | | | |
| 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 | - | 200.00 | 2,400.00 | 2,400.00 | 2,400.00 | 2,400.00 |
| 支付银行借款利息 | N | - | - | - | - | - | - |
| 筹资活动现金流量小计 | O=H+I+J-K-L-M-N | 60,890.00 | 59,800.00 | -2,400.00 | -2,400.00 | -2,400.00 | -2,400.00 |
| 四、期初现金 | P | | - | 31,200.00 | 6,814.06 | 15,519.87 | 24,216.91 |
| 期内现金变动 | Q=D+G+O | - | 31,200.00 | -24,385.94 | 8,705.81 | 8,697.04 | 8,687.82 |
| 五、期末现金 | R=P+Q | - | 31,200.00 | 6,814.06 | 15,519.87 | 24,216.91 | 32,904.73 |

续表

| 项目/年度 | 公式 | 2030年 | 2031年 | 2032年 | 2033年 | 2034年 | 2035年 |
|---------------|-----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 一、经营活动产生的现金 | — | | | | | | |
| 经营活动现金流入 | A | 13,816.28 | 13,816.28 | 13,816.28 | 13,816.28 | 13,816.28 | 13,816.28 |
| 经营活动支出 | B | 309.21 | 322.77 | 337.00 | 351.94 | 367.62 | 384.09 |
| 经营活动支付的各项税费 | C | 2,428.93 | 2,425.54 | 2,421.99 | 2,418.25 | 2,414.33 | 2,410.21 |
| 经营活动现金流量小计 | D=A-B-C | 11,078.14 | 11,067.97 | 11,057.29 | 11,046.09 | 11,034.33 | 11,021.98 |
| 二、投资活动产生的现金流量 | — | | | | | | |
| 支付的项目建设资金 | E | | | | | | |
| 支付的其他资金 | F | | | | | | |
| 投资活动现金流量小计 | G=E-F | | | | | | |
| 三、筹资活动产生的现金 | — | | | | | | |
| 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 | 2,400.00 | 2,400.00 | 2,400.00 | 2,400.00 | 2,400.00 | 2,400.00 |
| 支付银行借款利息 | N | - | - | - | - | - | - |
| 筹资活动现金流量小计 | O=H+I+J-K-L-M-N | -2,400.00 | -2,400.00 | -2,400.00 | -2,400.00 | -2,400.00 | -2,400.00 |
| 四、期初现金 | P | 32,904.73 | 41,582.87 | 50,250.84 | 58,908.13 | 67,554.22 | 76,188.55 |
| 期内现金变动 | Q=D+G+O | 8,678.14 | 8,667.97 | 8,657.29 | 8,646.09 | 8,634.33 | 8,621.98 |
| 五、期末现金 | R=P+Q | 41,582.87 | 50,250.84 | 58,908.13 | 67,554.22 | 76,188.55 | 84,810.53 |

续表

| 项目/年度 | 公式 | 2036年 | 2037年 | 2038年 | 2039年 | 2040年 | 合计 |
|---------------|-----------------|-----------|------------|------------|------------|------------|-------------|
| 一、经营活动产生的现金 | — | | | | | | |
| 经营活动现金流入 | A | 13,816.28 | 13,816.28 | 13,816.28 | 13,816.28 | 3,454.08 | 192,276.57 |
| 经营活动支出 | B | 401.39 | 419.55 | 438.62 | 458.64 | 119.91 | 4,978.47 |
| 经营活动支付的各项税费 | C | 2,405.89 | 2,401.35 | 2,396.58 | 2,391.58 | 203.07 | 32,604.95 |
| 经营活动现金流量小计 | D=A-B-C | 11,009.00 | 10,995.38 | 10,981.08 | 10,966.06 | 3,131.10 | 154,693.15 |
| 二、投资活动产生的现金流量 | — | | | | | | - |
| 支付的项目建设资金 | E | | | | | | 119,490.00 |
| 支付的其他资金 | F | | | | | | - |
| 投资活动现金流量小计 | G=-E-F | | | | | | -119,490.00 |
| 三、筹资活动产生的现金 | — | | | | | | - |
| 资本金（自有资金） | H | | | | | | 60,890.00 |
| 专项债券 | I | | | | | | 60,000.00 |
| 银行借款 | J | | | | | | - |
| 偿还债券本金 | K | | | | | 60,000.00 | 60,000.00 |
| 偿还银行借款本金 | L | | | | - | | - |
| 支付债券利息 | M | 2,400.00 | 2,400.00 | 2,400.00 | 2,400.00 | 2,200.00 | 36,000.00 |
| 支付银行借款利息 | N | - | - | - | - | | - |
| 筹资活动现金流量小计 | O=H+I+J-K-L-M-N | -2,400.00 | -2,400.00 | -2,400.00 | -2,400.00 | -62,200.00 | 24,890.00 |
| 四、期初现金 | P | 84,810.53 | 93,419.53 | 102,014.91 | 110,595.99 | 119,162.05 | |
| 期内现金变动 | Q=D+G+O | 8,609.00 | 8,595.38 | 8,581.08 | 8,566.06 | -59,068.90 | 60,093.15 |
| 五、期末现金 | R=P+Q | 93,419.53 | 102,014.91 | 110,595.99 | 119,162.05 | 60,093.15 | |

（二）应付本息情况

1、本期债券发行情况

发行人拟就本项目，本次发行专项债券10,000.00万元，假设融资利率为4.00%，期限为15年。在债券期限内，每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金，还本付息情况如下表所示：

表3 本项目本期发行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 | | 10,000.00 | | 10,000.00 | 4.00% | 200.00 | 200.00 |
| 2026年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 4.00% | 400.00 | 400.00 |
| 2027年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 4.00% | 400.00 | 400.00 |
| 2028年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 4.00% | 400.00 | 400.00 |
| 2029年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 4.00% | 400.00 | 400.00 |
| 2030年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 4.00% | 400.00 | 400.00 |
| 2031年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 4.00% | 400.00 | 400.00 |
| 2032年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 4.00% | 400.00 | 400.00 |
| 2033年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 4.00% | 400.00 | 400.00 |
| 2034年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 4.00% | 400.00 | 400.00 |
| 2035年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 4.00% | 400.00 | 400.00 |
| 2036年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 4.00% | 400.00 | 400.00 |
| 2037年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 4.00% | 400.00 | 400.00 |
| 2038年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 4.00% | 400.00 | 400.00 |
| 2039年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 4.00% | 400.00 | 400.00 |
| 2040年 | 10,000.00 | | 10,000.00 | 10,000.00 | 4.00% | 200.00 | 10,200.00 |
| 合计 | | 10,000.00 | 10,000.00 | | | 6,000.00 | 16,000.00 |

2、后续债券发行情况

发行人拟就本项目，后续拟发行专项债券50,000.00万元，假设融资利率为4.00%，期限为15年。在债券期限内，每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金，还本付息情况如下表：

表4 本项目后续发行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 |
|-------|------------|------------|------------|------------|-------|-----------|------------|
| 2026年 | | | | 50,000.00 | 4.00% | 2,000.00 | 2,000.00 |
| 2027年 | 50,000.00 | | | 50,000.00 | 4.00% | 2,000.00 | 2,000.00 |
| 2028年 | 50,000.00 | | | 50,000.00 | 4.00% | 2,000.00 | 2,000.00 |
| 2029年 | 50,000.00 | | | 50,000.00 | 4.00% | 2,000.00 | 2,000.00 |
| 2030年 | 50,000.00 | | | 50,000.00 | 4.00% | 2,000.00 | 2,000.00 |
| 2031年 | 50,000.00 | | | 50,000.00 | 4.00% | 2,000.00 | 2,000.00 |
| 2032年 | 50,000.00 | | | 50,000.00 | 4.00% | 2,000.00 | 2,000.00 |
| 2033年 | 50,000.00 | | | 50,000.00 | 4.00% | 2,000.00 | 2,000.00 |
| 2034年 | 50,000.00 | | | 50,000.00 | 4.00% | 2,000.00 | 2,000.00 |
| 2035年 | 50,000.00 | | | 50,000.00 | 4.00% | 2,000.00 | 2,000.00 |
| 2036年 | 50,000.00 | | | 50,000.00 | 4.00% | 2,000.00 | 2,000.00 |
| 2037年 | 50,000.00 | | | 50,000.00 | 4.00% | 2,000.00 | 2,000.00 |
| 2038年 | 50,000.00 | | | 50,000.00 | 4.00% | 2,000.00 | 2,000.00 |
| 2039年 | 50,000.00 | | | 50,000.00 | 4.00% | 2,000.00 | 2,000.00 |
| 2040年 | 50,000.00 | | 50,000.00 | 50,000.00 | 4.00% | 2,000.00 | 52,000.00 |
| 合计 | | 50,000.00 | 50,000.00 | | | 30,000.00 | 80,000.00 |

（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 154,693.15 万元，融资本息合计 96,000.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.61。

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

投资项目的风险来源于法律、法规及政策变化，资源开发与利用、工程方案、融资方案、组织管理、环境与社会、外部配套条件等一个方面或几个方面的共同影响。项目风险贯穿于项目建设和运营的全过程。参考本类项目的实施和运营状况。

其风险主要有以下几种：

1、工程风险

工程地质条件、水文地质条件与预测发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长等。

2、资金风险

项目资金来源的可靠性、充足性和及时性不能保证，导致项目工期拖延甚至被迫终止；由于工程量预计不足或设备、材料价格上升导致投资增加。

3、组织管理风险

由于项目组织结构不当、管理机制不完善等因素，导致项目不能按期建成；未能制定有效的企业竞争策略，而导致企业在市场竞争中失败。

4、政策风险

由于政府在税收、金融、环保、产业政策等的政策调整，使税率、税种、利率、汇率、通货膨胀率发生变化，导致项目原目标难以实现甚至无法实现。

5、外部协作条件风险

交通运输、供水、供电等外部配套设施和外购、外协件的配套关系发生重大变化，给项目建设、生产和运营带来困难。

6、社会风险

预测的社会条件、社会环境发生变化，给项目建设和运营带来损失。

(二) 与项目收益相关的风险

市场风险是项目遇到的重要风险之一。它的损失主要表现在项目产品销路不畅，原材料供应不足，以至产量和销售收入达不到预期目标。该项目的市场风险主要来源于三个方面：一是市场供需实际情况与预测值发生偏离；二是项目产品市场竞争力发生重大变化；三是项目产品和主要原材料的实际价格与预测价格发生较大偏离。

六、项目事前绩效评估

(一) 项目概况

滕州经济技术开发区高铁南部片区基础设施建设项目主管部门为滕州市经济开发区管理委员会，项目单位为山东悦城投资运营有限公司，本次拟申请专项债券 10000 万元用于项目建设。

(二) 评估内容

1、项目实施的必要性

(1) 项目建设符合我国国民经济和社会发展规划

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》第五部分“形成强大国内市场，构建新发展格局”明确

指出：加快补齐基础设施、市政工程、农业农村、公共安全、生态环保、公共卫生、物资储备、防灾减灾、民生保障等领域短板，推动企业设备更新和技术改造，扩大战略性新兴产业投资。推进新型基础设施、新型城镇化、交通水利等重大工程建设，支持有利于城乡区域协调发展的重大项目建设。

（2）项目建设符合山东省国民经济和社会发展规划

《山东“十四五”规划和2035年远景目标建议》指出：推进新型基础设施、新型城镇化、交通水利能源等重大工程建设，补齐基础设施、市政工程、农业农村、公共安全、生态环保、公共卫生、物资储备、防灾减灾、民生保障等领域短板。深化“要素跟着项目走”，强化资金、土地、能耗等要素统筹和精准对接。更好发挥政府债券投资作用，大力激发民间投资活力，鼓励民营资本参与公用事业和重大基础设施建设。

（3）项目建设符合滕州市国民经济和社会发展第十四个五年规划

《中共滕州市委关于制定滕州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》第四部分提升“两区四园五基地”发展水平指出：滕州经济开发区，优化功能定位和产业布局，改革园区体制机制，完善、提升基础设施建设水平。持续深化“管委会+公司+基金”改革，成功创建国家级经济技术开发区。推进制造业与服务业“双提升”、产业功能与城市功能“双融合”、高科技产业与高级人才“双落地”，健全市场化运作、社会化参与、多元化投入的园区建设机制，

打造新旧动能转换示范区、创新驱动引领区。

发挥投资对优化供给结构的关键作用，完善市场主导的投资内生增长机制。突出重点领域，加大“两新一重”基础设施投入，谋划实施一批重大产业项目。该项目建设符合国家、省、市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要的要求。因此，项目的建设是十分必要的。

2、项目实施的社会效益

该项目的建设给滕州市经济开发区及高铁新区的发展带来了前所未有的机遇，有利于城市定位和布局调整，加快滕州市经济开发区及高铁新区结合优势互补，将大大改善道路状况，优化路网结构，提高道路通行能力，使城区的交通状况大为改观；道路排水工程的实施，将有效的组织城区道路沿线的雨水排放，防止雨水沿路流淌影响交通、破坏路基；路间分隔带的整治既有效的控制了路面车辆通行秩序又美化了城区道路沿线环境，凸显了滕州市“生态化、人性化”的建设方针。

这些工程措施的实施将大大改善滕州市经济开发区及高铁新区的投资环境，促进滕州市社会经济的可持续发展。

3、项目实施的经济效益

项目兼具公益性和经营性，项目收益主要来源为：本项目预期收入主要来源于电子广告收入、灯箱公交站广告收入、基础设施管线租赁收入及孵化中心租赁收入等收入。

4、项目资金来源和到位可行性

经估算，项目建设期总投资 120890 万元。资金来源为企业

自筹资金、发行债券。其中：企业自筹项目资本金 60890 万元，占项目总投资的 50.37%；发行债券 60000 万元，占项目总投资的 49.63%。

《滕州经济技术开发区高铁南部片区基础设施建设项目》可行性研究报告中对资金的来源可靠性进行了论证，评估认为该项目资金来源可靠性较强，财权和事权相匹配。

5、项目收入、成本、收益预测合理性

根据本项目财务测算，项目建成后能够满足项目收益和融资要求。

6、债券资金需求合理性

（1）投入合理性

本项目对投资成本进行了估算，估算成本与预期产出相匹配，测算依据充分。

（2）财政承受能力匹配性

该项目采取发放地方政府专项债券的方式筹资，筹资方式科学合理，资金来源可靠，整体资金投入可行。该项目筹资的合规性较好。

7、项目偿债计划可行性和偿债风险点

说明从偿债资金来源的角度分析，项目偿还债务本息的保证度较大，具有较强的偿债能力。一旦发生经济波动导致国内经济明显放缓或下降，将对项目的实现产生影响。如项目实施后公司的组织管理能力和人力资源水平不能与投资规模相匹配，将对项目的实现产生影响。在对项目主要风险因素进行评

估后，认为该项目总体风险程度为一般。

8、绩效目标合理性

总体来看，项目实施过程管理较为规范，项目产出目标完成度较好，项目实施的整体效益良好。

(三) 评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 154,693.15 万元，融资本息合计 96,000.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.61，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。