

潍坊市绿色低碳数智建筑产业园项目 实施方案

项目单位：潍坊绿城低碳建筑科技有限公司
财政部门：潍坊市财政局

2025 年 4 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

绿色低碳数智建筑产业园项目

（二）立项单位

潍坊绿城低碳建筑科技有限公司

潍坊绿城低碳建筑科技有限公司成立于 2010 年 8 月 20 日，企业类型为其他有限责任公司，统一社会信用代码：91370700561402069Y，注册地址：山东省潍坊市坊子区潍安路 1068 号。

经营范围：许可项目：检验检测服务。（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，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：工程和技术研究和试验发展；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；机械设备销售；建筑材料销售；建筑材料生产专用机械制造；建筑装饰材料销售；建筑用金属配件制造；模具制造；模具销售；砼结构构件销售；砼结构构件制造；金属结构销售；金属结构制造。（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

2024 年 12 月，晨越建设项目管理集团股份有限公司对该项目出具了《绿色低碳数智建筑产业园项目可行性研究报告》。

2024 年 12 月 9 日，潍坊绿城低碳建筑科技有限公司取得山东省建设项目备案证明，项目代码 2412-370704-89-01-109336。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目总占地 70.67 亩（合 47116.00 平方米），总建筑面积约 38261.00 平方米，建设内容主要包括：改建研发楼、新建科研中心、集散交易中心、1#、2#标准厂房以及其他配套建筑；同时，配套建设管网工程、停车场及其他配套设施。

（五）项目建设期限

项目建设工期为 2025 年 1 月至 2025 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

1、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）；

2、《投资项目可行性研究报告指南》（试用版）；

3、《中华人民共和国市政工程可行性研究报告投资估算编制方法》

4、《山东省工程造价信息》

5、《全国市政工程投资估算指标》（HG247-103-96）；

6、建筑工程，定额标准以《山东省建筑工程消耗量定额》为计算依据，并根据山东省潍坊市的人工、材料及机械价格水平进行调整，施工取费执行潍坊市的有关取费标准；

7、山东省建设厅鲁建标字[2006]第2号《关于印发〈山东省建筑安装市政工程费用项目组成及计算规则〉的通知》;

8、其它费用按潍坊市的相关取费标准估算;

9、山东省潍坊市材料预算定额价目表;

10、项目承办单位提供的有关资料;

(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、发行专项债券等方式。其中, 项目单位自有资金 8,000.00 万元, 拟发行专项债券 8,000.00 万元, 本期拟发行 3,000.00 万元, 期限 30 年, 利率 4.5%; 剩余 5,000.00 万元拟后续发行。

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	16,000.00	100.00%	
一、资本金	8,000.00	50.00%	
(一) 自有资金	8,000.00	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）	8,000.00	50.00%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	3,000.00	18.75%	
（三）后续拟发行专项债券	5,000.00	31.25%	
（四）银行融资			

三、项目资金平衡测算表

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	37,296.77	-	1,264.30	1,264.30	1,264.30	1,264.30
经营活动支出	B	6,242.69	-	193.80	195.64	197.48	198.58
支付的各项税费	C	7,760.30	-	267.94	267.31	266.67	266.29
经营活动现金净流量	D=A-B-C	23,293.78	-	802.56	801.35	800.15	799.43
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	15,712.00	15,712.00	-	-	-	-
流动资金支出	F	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	G=E-F	-15,712.00	-15,712.00	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—						
资本金 (自有资金)	H	8,000.00	8,000.00	-	-	-	-
专项债券	I	8,000.00	8,000.00	-	-	-	-
银行借款	J	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	8,000.00	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	10,800.00	180.00	360.00	360.00	360.00	360.00
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	-2,800.00	15,820.00	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00
四、期初现金	P		-	108.00	550.56	991.91	1,432.06
期内现金变动	Q=D+G+O	4,781.78	108.00	442.56	441.35	440.15	439.43
五、期末现金	R=P+Q	4,781.78	108.00	550.56	991.91	1,432.06	1,871.48

续表

(单位: 万元)

项目/年度	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	1,264.30	1,264.30	1,264.30	1,264.30	1,264.30	1,264.30	1,264.30	1,264.30
经营活动支出	203.32	203.32	203.32	203.32	203.32	208.30	208.30	208.30
支付的各项税费	265.11	265.11	265.11	265.11	265.11	263.86	263.86	263.86
经营活动现金净流量	795.87	795.87	795.87	795.87	795.87	792.13	792.13	792.13
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出	-	-	-	-	-	-	-	-
流动资金支出	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金								
资本金(自有资金)	-	-	-	-	-	-	-	-
专项债券	-	-	-	-	-	-	-	-
银行借款	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金								
支付债券利息	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00
四、期初现金	1,871.48	2,307.35	2,743.22	3,179.09	3,614.96	4,050.83	4,482.97	4,915.10
期内现金变动	435.87	435.87	435.87	435.87	435.87	432.13	432.13	432.13
五、期末现金	2,307.35	2,743.22	3,179.09	3,614.96	4,050.83	4,482.97	4,915.10	5,347.24

续表

(单位: 万元)

项目/年度	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	1,264.30	1,264.30	1,264.30	1,264.30	1,264.30	1,264.30	1,264.30	1,264.30	1,264.30
经营活动支出	208.30	208.30	213.53	213.53	213.53	213.53	213.53	219.02	219.02
支付的各项税费	263.86	263.86	262.55	262.55	262.55	262.55	262.55	261.18	261.18
经营活动现金净流量	792.13	792.13	788.21	788.21	788.21	788.21	788.21	784.09	784.09
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-
流动资金支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金									
资本金(自有资金)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
专项债券	-	-	-	-	-	-	-	-	-
银行借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00
四、期初现金	5,347.24	5,779.37	6,211.50	6,639.72	7,067.93	7,496.14	7,924.36	8,352.57	8,776.66
期内现金变动	432.13	432.13	428.21	428.21	428.21	428.21	428.21	424.09	424.09
五、期末现金	5,779.37	6,211.50	6,639.72	7,067.93	7,496.14	7,924.36	8,352.57	8,776.66	9,200.76

续表

(单位: 万元)

项目/年度	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	1,264.30	1,264.30	1,264.30	1,264.30	1,264.30	1,264.30	1,264.30	1,264.30	632.15
经营活动支出	219.02	219.02	219.02	224.79	224.79	224.79	224.79	224.79	112.39
支付的各项税费	261.18	261.18	261.18	259.74	259.74	259.74	259.74	259.74	129.87
经营活动现金净流量	784.09	784.09	784.09	779.77	779.77	779.77	779.77	779.77	389.89
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-
流动资金支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金									
资本金(自有资金)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
专项债券	-	-	-	-	-	-	-	-	-
银行借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	8,000.00
偿还银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	180.00
支付银行借款利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00	-360.00	-8,180.00
四、期初现金	9,200.76	9,624.85	10,048.95	10,473.04	10,892.81	11,312.58	11,732.35	12,152.12	12,571.89
期内现金变动	424.09	424.09	424.09	419.77	419.77	419.77	419.77	419.77	-7,790.11
五、期末现金	9,624.85	10,048.95	10,473.04	10,892.81	11,312.58	11,732.35	12,152.12	12,571.89	4,781.78

(四) 应付本息情况

本期拟发行 3,000.00 万元，期限 30 年，利率 4.5%；剩余 5,000.00 万元拟后续发行。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	-	8,000.00	-	8,000.00	4.50%	180.00	180.00
2026	8,000.00	-	-	8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2027	8,000.00	-	-	8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2028	8,000.00	-	-	8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2029	8,000.00	-	-	8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2030	8,000.00	-	-	8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2031	8,000.00	-	-	8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2032	8,000.00	-	-	8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2033	8,000.00	-	-	8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2034	8,000.00	-	-	8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2035	8,000.00	-	-	8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2036	8,000.00	-	-	8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2037	8,000.00	-	-	8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2038	8,000.00	-	-	8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2039	8,000.00	-	-	8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2040	8,000.00	-	-	8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2041	8,000.00	-	-	8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2042	8,000.00	-	-	8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2043	8,000.00	-	-	8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2044	8,000.00	-	-	8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2045	8,000.00	-	-	8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2046	8,000.00	-	-	8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2047	8,000.00	-	-	8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2048	8,000.00	-	-	8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2049	8,000.00	-	-	8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2050	8,000.00	-	-	8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2051	8,000.00	-	-	8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2052	8,000.00	-	-	8,000.00	4.50%	360.00	360.00

2053	8,000.00	-	-	8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2054	8,000.00	-		8,000.00	4.50%	360.00	360.00
2055	8,000.00	-	8,000.00			180.00	8,180.00
合计		8,000.00	8,000.00			10,800.00	18,800.00

（五）本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 23,293.78 万元，融资本息合计 18,800.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息覆盖倍数为 1.24。

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

项目在施工期对自然环境和生态环境都会产生一定的污染。大量取土会破坏土地的原有自然结构，此外，施工机械噪声影响当地居民生活。要采取必要措施使负面影响降到最低。该项目为市政配套工程，所以在运营期不存在负面影响。

（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，如果市场供需态势发生较大变化，用量项目需求减少，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运营效益）

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

绿色低碳数智建筑产业园项目，实施单位为潍坊绿城低碳建筑科技有限公司，本次拟申请专项债券 0.3 亿元用于绿色低碳数智建筑产业园项目，年限为 30 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）工业和信息化部、发展改革委、科技部、财政部近日联合印发《新材料产业发展指南》，提出“十四五”要深入推进供给侧结构性改革，坚持需求牵引和战略导向，推进产业先行、产用结合，以满足传统产业转型升级、战略性新兴产业发展和重大技术装备急需为主攻方向，着力构建以企业为主体、

以高校和科研机构为支撑、军民深度融合、产学研用协同促进的新能源产业体系，着力突破一批新能源品种、关键工艺技术与专用装备，不断提升新能源产业国际竞争力。《指南》从突破重点应用领域急需的新能源、布局一批前沿新能源、强化新能源协同创新体系建设、加快重点新能源初期市场培育、突破关键工艺与专用装备制约、完善新能源产业标准体系、实施“互联网+”新能源装备行动、培育优势企业与人才团队、促进新能源产业特色集聚发展等九个方面提出了重点任务。

因此，项目建设符合国家产业政策。项目的实施能够推动我国新能源基础设施建设，是当地城市基础配套设施建设可持续发展的需要。

(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纲要》指出：“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。新能源装备产业在人们的生产生活中发挥着重要的作用，它在未来的发展中具有广阔的前景。新能源装备产业对我们来说有着重要的意义，它不仅能帮助我们更好的生活，更能提高我们的环保意识和科技创新意识，有利于我们顺应时代发展，利用新能源装备产业实现绿色发展。

2、项目实施的公益性。

随着我国经济的飞速发展,愈来愈少的土地资源已成为制约经济发展及城市建设的重要瓶颈之一,而标准厂房在一定程度上能很大的节约土地资源。因此在当前情况下,大力建设标准厂房已成为提升产业层次,提高单位面积产出,促进经济增长的重要途径之一。

产业园标准厂房符合规划,具有通用性、配套性、集约性和节能省地的特征,企业入驻率较高,投资效果较好。建立标准化厂房,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,强力拓展域内外市场,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,从而使标准化厂房成为沾化区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、项目实施的收益性

项目具有较好的盈利能力,项目计算期内各年现金流入均大于现金流出,具备较好的财务生存能力。

4、项目建设投资合规性

经过专业机构对包含建筑工程费、设备购置费及安装工程费、其他费用和预备费等进行估算,相关费用主要测算依据《山东省建筑工程概算定额(2018版)》、国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)、潍坊市最新

一期材料预算价格，同类工程造价情况、材料市场价格、国家现行投资估算的有关规定、等投资估算有关数据、有关设备的询价资料以及现行建筑工程投资估算的有关规定和项目单位提供的有关资料等。

经专家论证，项目投资估算依据、编制方法、范围、取费标准、内容及深度等较为合理。

5、项目成熟度

2024 年 12 月 9 日，潍坊绿城低碳建筑科技有限公司取得山东省建设项目备案证明，项目代码 2412-370704-89-01-109336。项目手续完备，已较好完成前期准备工作，具备开工条件。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 16,000.00 万元，其中拟发行地方政府专项债券 8,000.00 万元，剩余 8,000.00 由项目单位自筹解决。

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，加大逆周期调节力度，更好发挥地方政府专项债券（以下简称专项债券）的重要作用，着力加大对重点领域和薄弱环节的支持力度，增加有效投资、优化经济结构、稳定总需求，保持经济持续健康发展，2014 年，国务院出台《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发【2014】43 号），提出有效发挥地方政府规范举债的积极性，促进国民经济持续健康发展。项目资金筹措方案周密，

资金来源有保障，预计能及时到位。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目积极创新发展模式，以发展新能源产业为指引，围绕电子生产、新技术研究与运用、技术示范与培训为主体，结合新技术展示等设置相应建设内容，打造一个区域领先的集科研、孵化、示范、培训、推广、展览和服务为一体的产业园，无论从落实科学发展观、构建和谐社会的高度，还是从发展循环经济、实施可持续发展、保护生态环境、促进经济发展的角度来看，都具有重要的现实意义。

项目现金流入主要为研发楼租赁费现金流入、科创孵化楼现金流入、厂房租赁、物业管理现金流入、停车现金流入。项目投入资源及成本与预期产出及效果相匹配，成本测算依据相对充分，测算数据相对合理，符合行业、市场规律，现金流入、成本、收益预测合理。

8、债券资金需求合理性

本项目总投资为 16,000.00 万元，其中拟发行地方政府专项债券 8,000.00 万元，约占项目总投资的 50.00%，其余由项目单位自筹解决。项目资本金满足项目资本金不低于 20%的要求。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目计划发行专项债 8,000.00 万元，债券发行期限 30

年，项目债券本金到期一次性偿还，债券存续期内每半年支付一次债券利息。

项目当前处于前期准备阶段，在项目建成后，项目现金流入稳定，预测期内备偿资金 23,293.78 万元，融资本息合计 18,800.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.24，对债券本息的偿还具有较高的保障度，偿债计划可行。

10、绩效目标合理性

本项目绩效目标拟设置建设规模、建设投资、工程质量、建设工期、运营现金流入、运营成本、利润、生态环境保护、拉动效益、社会就业、社会公众满意度、服务对象满意度等指标，指标设置符合财政部《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61 号）文件的规定。

（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 23,293.78 万元，融资本息合计为 18,800.00 万元，项目本息覆盖倍数为 1.24，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。