

大王庄孵化园基础配套设施建设

项目实施方案

财政部门：济南市莱芜区财政局

实施单位：山东赢昊城市建设投资集团有限公司

编制单位：2022 年 6 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

大王庄孵化园基础配套建设项目

（二）项目单位

本项目的项目单位为山东赢昊城市建设投资集团有限公司（原济南市莱芜区赢昊城市建设投资有限公司）。公司统一社会信用代码：913712025677089233。类型：有限责任公司（国有独资），注册资本106600万元人民币。股东为济南市莱芜区财政局，住所：山东省济南市莱芜区鹏泉西大街99号，法定代表人：秦立奉。经营范围包括：旧城拆迁改造、街景改造；新建、扩建城市道路，桥梁工程建设；房地产开发；城市基础设施、市政工程、水利基础设施建设；水资源开发利用；污水处理、河道治理；旅游开发；土地储备、整理、开发；城镇化建设、新农村建设开发；集中居住区建设开发；城市公用设施投资、建设及运营管理，政府授权范围内国有资产经营，建设项目投资策划及咨询（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）；建材、钢材、木材、五金交电、阀门、管件、装饰材料、水暖器材、有色金属（不含贵金属）的批发零售；汽车租赁、机械设备租赁；物业管理。（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）。登记状态：在营（开业）企业。

（三）项目规划审批

1. 2020年3月6日，大王庄孵化园基础配套建设项目取得《山东省建设项目备案证明》，项目代码为2020-371202-47-03-009763。

2. 2022年4月19日，大王庄孵化园基础配套建设（工业地块）取得《建设用地规划许可证》（地字第370116202200126号），用地

面积 55568 平方米（以实地测量为准）；同日，大王庄孵化园基础配套建设（仓储地块）取得《建设用地规划许可证》（地字第 370116202200125 号），用地面积 32638 平方米（以实地测量为准）。

3. 2022 年 4 月 19 日，大王庄孵化园基础配套建设（10-12#仓储、门卫）取得《建设工程规划许可证》（建字第 370116202200267 号），建设规模 17537.28 平方米；同日，大王庄孵化园基础配套建设（1-7#厂房、8#、9#综合楼，门卫）取得《建设工程规划许可证》（建字第 370116202200266 号），建设规模 78208.3 平方米。

4. 2022 年 4 月 25 日，大王庄孵化园基础配套建设 10#、11#、12#仓储（“桩基工程、基坑支护和土方开挖”阶段）取得《建筑工程施工许可证》（编号 370116202204250201（2022231））；同日，大王庄孵化园基础配套建设 1#、2#、3#厂房（“桩基工程、基坑支护和土方开挖”阶段）取得《建筑工程施工许可证》（编号 370116202204250101（2022230））。

（四）项目规模与主要建设内容

该项目总占地面积 561.80 亩，总建筑面积 450672 平方米，主要建设厂房 247037 平方米，仓储 58600 平方米，配套建筑 49900 平方米，交易及包装大厅 25000 平方米；容积率 1.10，绿化率 10.00，建筑密度 45.42%。同时考虑公用工程配套、服务性设施，以满足孵化园运转的需要。

（五）项目建设期限

本项目于 2020 年 3 月开工，预计 2023 年 2 月完工，建设总工期为 36 个月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1. 编制依据

（1）国家发展和改革委员会、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

（2）原国家计委发布的《投资项目可行性研究指南（试用版）》；

（3）国家相关部委及省有关项目前期收费文件与标准；

（4）项目各有关专业提供的估算编制条件；

（5）项目单位提供的有关数据、资料。

2. 估算总额

本项目总投资约71,162.50万元。建筑工程费约50,968.27万元，工程建设其他费用约13,744.65万元，设备购置与安装费约1,215.00万元，预备费1,977.84万元，铺底流动资金254.24万元，建设期利息3,002.50万元。投资明细详见下表：

表 1：投资估算表（单位：万元）

序号	费用名称	投资额
1	建筑工程费	50,968.27
2	工程建设其他费	13,744.65
3	设备购置与安装费	1,215.00
4	预备费	1,977.84
5	铺底流动资金	254.24
6	建设期利息	3,002.50
	合计	71,162.50

（二）资金筹措方案

（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。

(3) 采用银行贷款等其他融资方式。

2. 资金来源

考虑资金成本，结合项目实际情况，为减轻财务负担，提高资金流动性，本项目业主单位根据国家有关规定，初步确定项目资金来源如下：

表 2：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	71,162.50	100.00%	
一、资本金	16,162.50	22.71%	
自有资金	16,162.50		
二、债务资金	55,000.00	77.29%	
专项债券	15,000.00	21.08%	
银行借款	40,000.00	56.21%	

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目收入预测

本项目属于公共基础设施项目，本项目收入包括厂房租赁收入、厂房出售收入。运营期各年收入预测如下：

表 3：经营活动收入预测表（单位：万元）

年限	租赁收入	出售收入	合计
2023 年	2,663.76	10,731.14	13,394.90
2024 年	6,393.02	10,731.14	17,124.17
2025 年	8,524.03	10,731.14	19,255.17
2026 年	9,376.43	11,804.26	21,180.69
2027 年	9,376.43	11,804.26	21,180.69
2028 年	9,376.43		9,376.43
2029 年	10,314.07		10,314.07

年限	租赁收入	出售收入	合计
2030 年	10,314.07		10,314.07
2031 年	10,314.07		10,314.07
2032 年	5,672.74		5,672.74
合计	82,325.07	55,801.95	138,127.02

1、厂房租赁收入

项目建成后可对外出租，出租总面积为 266,375.90 m²，出租价格为 400.00 元/m²·年，出租价格每三年增长 10%。出租率第一年 30%，第二年 60%，第三年及以后 80%。

2、厂房出售收入

项目建成后可对外出售的面积为 114161.10 平方米，运营期第一年销售单价为 4,700.00 元/m²，出售价格为每三年增长 10%。预计 2023 年起每年出售其中的 20%，直至 2027 年出售完毕。出售收入为 55,801.95 万元。

(二) 项目成本预测

项目成本主要包括经营成本、折旧与摊销费用、相关税费以及利息支出等。年度运营期支出预测如下：

表 4：经营活动支出汇总表（单位：万元）

年限	外购燃料及动力	工资及福利费	其他费用	合计
2023 年	377.91	1,833.50	669.75	2,881.15
2024 年	453.49	2,200.20	856.21	3,509.89
2025 年	476.16	2,310.21	962.76	3,749.13
2026 年	499.97	2,425.72	1,059.03	3,984.72
2027 年	524.97	2,547.01	1,059.03	4,131.01
2028 年	551.22	2,674.36	468.82	3,694.39
2029 年	578.78	2,808.07	515.70	3,902.55
2030 年	607.72	2,948.48	515.70	4,071.90
2031 年	638.10	3,095.90	515.70	4,249.71
2032 年	335.00	1,625.35	283.64	2,243.99

年限	外购燃料及动力	工资及福利费	其他费用	合计
合计	5,043.30	24,468.80	6,906.35	36,418.45

成本预测方法说明:

1. 工资及福利费

本项目劳动定员 270 人,其中:管理人员 30 人,技术人员 40 人,其他工作人员 200 人。年工资总额为 1,930.00 万元。福利费按工资总额的 14%提取,年提取 270.20 万元,两项合计 2,200.20 万元,工资及福利费每年增加 5%。

2. 燃料动力费

本项目参照类似项目并结合实际情况估算,预计正常年份用电量为 86.53 万千瓦时,每千瓦时收费 0.65 元。正常年份用水量为 91.32 万立方米,每立方米收费 4.35 元。后续年度按 5%的速度递增。

3. 其它费用主要包括其他制造费用、其他管理费用、其他营业费用,正常年其他费用按收入的 5%估算。

4. 折旧与摊销费用

该项目计提折旧方式采用平均年限法,按折旧年限 20 年计算,预计每年折旧费用 3,237.60 万元。

5. 相关税费

(1) 增值税及附加税

增值税按照税率 9%计算,城市维护建设税按照缴纳增值税额的 7%计算,教育费附加按照缴纳增值税额的 3%计算,地方教育费附加按照缴纳增值税额的 2%计算。

(2) 房产税

房产税税率按房产出租收入的 12%。

(3) 土地增值税

土地增值税税率 3%。

(4) 企业所得税

企业所得税税率 25%。

6. 利息支出

(1) 专项债券还本付息测算

按照资金筹集计划，本项目已发行 10 年期政府专项债券 10,000.00 万元，年利率按照 3.37% 计算，每半年付息一次，到期一次性偿还本金。本次发行政府专项债券 5,000.00 万元，年利率按照 4.00% 计算，每半年付息一次，到期一次性偿还本金。应还本付息测算如下：

表 5：已发行专项债券还本付息测算表（单位：万元）

年度	期初本金余额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2020 年		10,000.00		10,000.00	3.37%		0.00
2021 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2022 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2023 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2025 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2030 年	10,000.00		10,000.00	0.00	3.37%	337.00	10,337.00
合计		10,000.00	10,000.00			3,370.00	13,370.00

表 6：本次发行专项债券还本付息测算表（单位：万元）

年度	期初本金余额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2022 年	0.00	5,000.00		5,000.00	4.00%	100.00	100.00
2023 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00

2024 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2025 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2026 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2027 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2028 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2029 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2030 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2031 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
2032 年	5,000.00		5,000.00	0.00	4.00%	100.00	5,100.00
合计		5,000.00	5,000.00			2,000.00	7,000.00

(2) 银行借款还本付息测算

银行借款筹集资金 40,000.00 万元，假设年利率 4.90%，资金充裕时偿还部分本金。本项目还本付息预测如下：

表 7：银行借款还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2022 年		20,000.00		20,000.00	4.90%	490.00	490.00
2023 年	20,000.00	20,000.00		40,000.00	4.90%	1,470.00	1,470.00
2024 年	40,000.00		10,000.00	30,000.00	4.90%	1,715.00	11,715.00
2025 年	30,000.00		10,000.00	20,000.00	4.90%	1,225.00	11,225.00
2026 年	20,000.00		20,000.00		4.90%	490.00	20,490.00
合计		40,000.00	40,000.00			5,390.00	45,390.00

(三) 项目运营损益表

项目运营损益表见表 8

(四) 项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表 9

表 8：项目运营损益表（单位：万元）

年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、营业收入/成本/税金										
营业收入	12,288.90	15,710.24	17,665.30	19,431.83	19,431.83	8,602.23	9,462.45	9,462.45	9,462.45	5,204.35
营业成本	2,760.62	3,359.22	3,583.59	3,805.37	3,948.78	3,577.04	3,776.64	3,942.65	4,116.97	2,172.82
税金及附加	443.07	883.60	1,118.20	1,212.04	1,333.39	1,297.44	1,409.61	1,409.18	1,408.73	855.94
息税折旧及摊销前利润	9,085.20	11,467.43	12,963.50	14,414.41	14,149.66	3,727.75	4,276.20	4,110.62	3,936.76	2,175.59
二、折旧和摊销										
总折旧和摊销	2,698.00	3,237.60	3,237.60	3,237.60	3,237.60	3,237.60	3,237.60	3,237.60	3,237.60	1,618.80
息税前利润	6,387.20	8,229.83	9,725.90	11,176.81	10,912.06	490.15	1,038.60	873.02	699.16	556.79
三、财务费用										
利息支出	268.50	2,252.00	1,762.00	1,027.00	537.00	537.00	537.00	537.00	200.00	100.00
总财务费用	268.50	2,252.00	1,762.00	1,027.00	537.00	537.00	537.00	537.00	200.00	100.00
税前利润	6,118.70	5,977.83	7,963.90	10,149.81	10,375.06	-46.85	501.60	336.02	499.16	456.79
四、企业所得税										
所得税	1,529.68	1,494.46	1,990.98	2,537.45	2,593.77		113.69	84.00	124.79	114.20
五、净利润	4,589.03	4,483.37	5,972.93	7,612.36	7,781.30	-46.85	387.91	252.01	374.37	342.60

表 9：项目资金测算平衡表（单位：万元）

项目/年度	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动														
经营活动收入	138,127.02				13,394.90	17,124.17	19,255.17	21,180.69	21,180.69	9,376.43	10,314.07	10,314.07	10,314.07	5,672.74
经营活动支出	36,418.45				2,881.15	3,509.89	3,749.13	3,984.72	4,131.01	3,694.39	3,902.55	4,071.90	4,249.71	2,243.99
支付的各项税费	21,954.20				1,972.75	2,378.05	3,109.18	3,749.50	3,927.15	1,297.44	1,523.30	1,493.19	1,533.52	970.14
经营活动现金净	79,754.37				8,541.00	11,236.22	12,396.86	13,446.47	13,122.53	4,384.60	4,888.22	4,748.99	4,530.85	2,458.62
二、投资活动														
建设投资	68,160.00	10,202.50	10,000.00	26,353.00	21,604.50									
流动资金														
投资活动现金净	-68,160.00	-10,202.50	-10,000.00	-26,353.00	-21,604.50			-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动														
资本金流入	16,162.50	202.50	10,337.00	2,280.00	3,343.00									
债券融资款	15,000.00	10,000.00		5,000.00										
银行借款	40,000.00			20,000.00	20,000.00									
偿还债券本金	15,000.00											10,000.00		5,000.00
偿还银行借款本	40,000.00					10,000.00	10,000.00	20,000.00						
支付债券利息	5,370.00		337.00	437.00	537.00	537.00	537.00	537.00	537.00	537.00	537.00	537.00	200.00	100.00
支付银行借款利	5,390.00			490.00	1,470.00	1,715.00	1,225.00	490.00						
融资活动现金净	5,402.50	10,202.50	10,000.00	26,353.00	21,336.00	-12,252.00	-11,762.00	-21,027.00	-537.00	-537.00	-537.00	-10,537.00	-200.00	-5,100.00
四、期初现金						8,272.50	7,256.72	7,891.59	311.05	12,896.58	16,744.19	21,095.41	15,307.40	19,638.25
当年现金变动	16,996.87				8,272.50	-1,015.78	634.86	-7,580.53	12,585.53	3,847.60	4,351.22	-5,788.01	4,330.85	-2,641.38
五、期末现金	16,996.87				8,272.50	7,256.72	7,891.59	311.05	12,896.58	16,744.19	21,095.41	15,307.40	19,638.25	16,996.87

（五）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年 6 月发行成功，期限 10 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

2. 各项表格数据计算时若存在尾差系保留小数位数所致，数据无实质性差异。

（六）小结

本项目收入主要为厂房租赁收入及出售收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对厂房租赁收入及出售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 79,754.37 万元，融资本息合计为 65,760.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.21 倍。

表 10：项目收益覆盖融资本息情况表（单位：万元）

融资方式	融资本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
债券融资	15,000.00	5,370.00	20,370.00	
银行借款	40,000.00	5,390.00	45,390.00	
融资合计	55,000.00	10,760.00	65,760.00	79,754.37
覆盖倍数				1.21

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《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161 号）等政府债券管理规定履行相应义务，接受财政部门的监督和管理，并保证政府专项债券专款专用。

专项债券收支纳入政府预算管理，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

该项目的建设是否与现行政策、法律、法规相抵触，是否有充分的政策、法律依据；该项目是否坚持严格的审查审批和报批程序；是否经过严谨科学的可行性研究论证；建设方案是否具体，详实，配套措施是否完善。

（二）与项目收益相关的风险

本项目收入预测的准确性与当地经济发展情况、项目周边租售价格水平等因素关系密切，而上述这些因素都具有一定的不确定性，存在收入波动风险。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

济南市莱芜区大王庄孵化园基础配套建设项目，实施单位为济南市莱芜区赢昊城市建设投资有限公司，前期发行 10,000.00 万元，本次拟申请专项债券 5,000.00 万元，拟银行借款 40,000.00 元，用于济南市莱芜区大王庄孵化园基础配套建设项目建设，年限为 10 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中强调：“完善科技创新体系。坚持技术创新和体制创新的有机统一，进一步建立和完善政府支持、企业主导、产学研相结合的科技创新体系。建立和完善以企业为主体的技术创新体系。进一步确立企业科技创新的主体地位，支持企业建立技术开发中心、工程研究中心、博士后工作站和博士后技术研究中心，鼓励大企业兼并、联合科研机构，增强企

业开发实力，提高企业自主创新能力，尽快形成以独创的技术拓展国际市场的企业群；鼓励高新技术企业或大型企业与国外跨国公司联合协作，支持有潜力的科技型中小企业加快发展。建立和完善以科技成果转化为重点的创新服务体系。完善提升技术市场，加强中试基地、行业技术开发基地、高新技术开发区建设，加快发展面向中小企业的生产力促进中心、科技信息网、科技创新服务中心、大学科技园及多种类型的大孵化园，培育为企业提供创新服务的中介机构，促进科技成果向现实生产力转化。

2、项目实施的公益性

实施科技公共服务有利于发挥财政科技投入效果。去年，我国的研发投入只占 GDP 的 1.23%，而世界平均比例为 1.4%、发达国家为 2%-3%，差距甚大。财政投入作为科技投入的重要部分，其投入方式与市场经济的要求不完全相符。因此，财政性投入在支持基础性、前瞻性、公益性和重大科技项目实施的同时，应把更多的投入应用于企业创新服务体系的建设，让更多的企业分享服务体系提供的服务，将更有效地发挥财政性投入的作用；而且，企业创新服务体系提供的是公共和准公共产品，财政性投入符合国际惯例。

3、项目实施的收益性

该项目建成后预期收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

4、项目建设投资合规性

本项目属于国家发展和改革委员会第 29 号令《产业结构调整指导目录(2019 年本)（修正）》鼓励类中“二十五、其他服务业”第 8 条“、开发区、产业集聚区配套公共服务平台建设与服务”的范畴，是国家鼓励类项目。

5、项目成熟度

该项目手续完善成熟，大王庄镇孵化园基础设施项目依托大王庄镇农业优势，建设农产品加工车间及配套建设管网道路等，发展农产品相关产业延伸项目。同时大王庄镇孵化园基础设施项目，集科技研发、信息平台、综合服务平台，为进驻园区的企业提供研究实验基地和生产服务平台、中小企业信息化应用与服务平台，使进驻孵化园的企业得到良好的成长发展环境。

6、项目资金来源和到位可行性

该项目总投资额 71,162.50 万元，其中，项目资本金 16,162.50 万元，占总投资的比例为 22.71%，资金来源为企业自筹；拟银行借款 40,000.00 万元；其余部分以发行政府专项债券方式筹集 15,000.00 万元，其中前期已筹集政府专项债 10,000.00 万元，本次拟筹集 5,000.00 万元。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目申请报告中财务分析表明，本项目总投资收益率及投资利税率均大于行业收益率和平均利税率，说明单位投资对国家的贡献水平达到了本行业的平均水平。

8、债券资金需求合理性

该项目于 2020 年 3 月份开工，计划 2023 年 2 月完工。根据项目工程进度，2022 年债券资金需求与投资进度、支出进度相匹配。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

(1) 可行性：本项目的建设将先进的施工技术、高效率的施工组织和新型的材料引进到本地段，这将促使本地域的建筑业更快地走向现代化，走向高效率、高质量和高标准，这将更利于当地经济的发展。同时本项目所处地段城市面貌有待改善，项目的建设有利于该地区城市面貌的提升，以配合莱芜城市建设的发展。

(2) 偿债风险点：资金筹措力度较弱，资金到位不及时。

应对措施：加强项目单位队伍建设和能力建设，制定和优化工作计划，建立严格的责任制；加强资金筹措，争取资金早日到位；加强项目运营管理，确保借款还款顺利；

10、绩效目标合理性

本项目场址位于山东省莱芜区大王庄镇，所用建设用地为农业用地，项目的实施工程中，产生的污水得到有效处理后达标排放，固体废弃物得到有效控制。该项目在实施及运营过程中不会产生利益受损者。

（三）评估结论

济南市莱芜区大王庄孵化园基础配套建设项目收益 79,754.37 元，项目债券本息合计 65,760.00 万元，本息覆盖倍数为 1.21，符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。大王庄镇孵化园基础设施项目依托大王庄镇农业优势，建设农产品加工车间及配套建设管网道路等，发展农产品相关产业延伸项目。同时大王庄镇孵化园基础设施项目，集科技研发、信息平台、综合服务平台，为进驻园区的企业提供研究实验基地和生产服务平台、中小企业信息化应用与服务平台，使进驻孵化园的企业得到良好的成长发展环境。项目予以支持。