

山东省德州市经济开发区
京津冀协同发展产业示范园区基础设施建设
项目实施方案



德州建能实业集团有限公司

2022 年 5 月



一、项目基本情况

（一）项目名称：

京津冀协同发展产业示范园区基础设施建设项目

（二）项目单位

项目立项主体名称：德州建能实业集团有限公司

项目单位简介：

机构名称：德州建能实业集团有限公司

地址：德州经济技术开发区大学路东首

主要负责人：霍晓兵

统一社会信用代码：91371400724280888K

企业类型：有限责任公司(国有独资)

注册资本：59750 万元

经营范围：天然气供应（有效期限以燃气经营许可证为准）；厨房用具销售；在国家法律、法规允许的范围内并经德州经济技术开发区管理委员会授权的国有资产管理和运营；德州经济技术开发区管理委员会授权的土地整理和一级开发；工业园区开发、建设、运营、管理、维护；园林绿化工程施工、养护；房屋租赁；物业管理；创业服务信息咨询（涉及资质证的凭有效资质证经营）（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

2021 年 2 月，山东省工程咨询院对该项目出具了《京津冀协同发展产业示范园区基础设施建设项目可行性研究报告》；2021 年 2 月，德州经济技术开发区经济发展部对该项目出具了《关于德州建能实业集团有限公司京津冀协同发展产业示范园区基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（德经开经发改【2021】14 号）。

（四）项目规模与主要建设内容

项目位于德州经济技术开发区，主要立足于德州经开区京津冀协同发展示范区产业发展方向，推动产业集约化、智慧化升级，以高端装备制造、新能源、休闲食品加工、半导体为承接重点，建设产业承接基地、科技成果转化基地、优质农副产品供应基地。项目总投资约 105.6 亿元，占地约 154.45 万平方米（约 2317.73 亩），主要建设综合实验设施、研发中心、检测展览中心、高标准厂房、仓储物流中心。项目建成后，引进一批实力雄厚、主业突出、具有较强竞争力的大型企业集团，同时招引产业链上下游企业入驻，精准对接京津冀产业转移。

（五）项目建设期限

该项目建设期为 2021 年 8 月至 2024 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1. 编制依据及原则

- （1）《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指南》（试用版）；
- （3）《山东省建设工程概算定额》；

(4) 财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知（财建〔2016〕504号）；

(5) 国家发展改革委、建设部《关于印发〈建设工程监理与相关服务收费管理规定〉的通知》（发改价格〔2007〕670号）；

(6) 国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知（计价格〔2002〕10号）；

(7) 国家计委关于《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知（计价格〔2002〕1980号）；

(8) 山东省物价局、山东省建设厅《关于新增建设工程造价咨询服务项目收费标准的通知》（鲁价费发〔2004〕239号）；

(9) 德州市关于开发项目当前的各项收费标准，德州市建筑安装工程单位估价表，德州市建筑工程造价有关文件规定，德州市主要建筑材料市场行情，分析、确定该项目的总投资费用；

(10) 项目《可行性研究报告》。

2. 估算总额

项目总投资 1,056,000.00 万元。

（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

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，本项目单位根据国家有关规定，初步确定项目资金来源如下：

资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	1,056,000.00	100%	
一、资本金	211,200.00	20%	
自有资金	211,200.00		
二、债务资金	844,800.00	80%	
其中：专项债	834,800.00		
银行贷款	10,000.00		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

项目收入主要为标准厂房、物流仓储中心、检测中心、会展中心等建筑物租赁收入。

运营期各年收入预测如下：

年份	标准厂房租赁收入	办公用房租赁收入	仓储服务租赁收入	综合实验设施租赁收入	会展场所租赁（万m²）收入	电商中心租赁收入	合计
2021	-	-	-	-	-	-	-
2022	-	-	-	-	-	-	-
2023	-	-	-	-	-	-	-
2024	-	-	-	-	-	-	-
2025	7,427.39	748.98	104,163.70	2,679.68	675.08	2,511.91	118,206.74
2026	9,284.23	936.23	130,204.63	3,349.61	1,054.81	3,139.89	147,969.39
2027	9,284.23	936.23	130,204.63	3,349.61	1,054.81	3,139.89	147,969.39
2028	9,284.23	936.23	130,204.63	3,349.61	1,054.81	3,139.89	147,969.39
2029	9,284.23	936.23	130,204.63	3,349.61	1,054.81	3,139.89	147,969.39
2030	9,284.23	936.23	130,204.63	3,349.61	1,054.81	3,139.89	147,969.39

2031	9,284.23	936.23	130,204.63	3,349.61	1,054.81	3,139.89	147,969.39
2032	9,284.23	936.23	130,204.63	3,349.61	1,054.81	3,139.89	147,969.39
2033	9,284.23	936.23	130,204.63	3,349.61	1,054.81	3,139.89	147,969.39
2034	9,284.23	936.23	130,204.63	3,349.61	1,054.81	3,139.89	147,969.39
2035	9,284.23	936.23	130,204.63	3,349.61	1,054.81	3,139.89	147,969.39
2036	9,284.23	936.23	130,204.63	3,349.61	1,054.81	3,139.89	147,969.39
2037	9,284.23	936.23	130,204.63	3,349.61	1,054.81	3,139.89	147,969.39
2038	9,284.23	936.23	130,204.63	3,349.61	1,054.81	3,139.89	147,969.39
2039	9,284.23	936.23	130,204.63	3,349.61	1,054.81	3,139.89	147,969.39
2040	9,284.23	936.23	130,204.63	3,349.61	1,054.81	3,139.89	147,969.39
2041	9,284.23	936.23	130,204.63	3,349.61	1,054.81	3,139.89	147,969.39
2042	9,284.23	936.23	130,204.63	3,349.61	1,054.81	3,139.89	147,969.39
2043	9,284.23	936.23	130,204.63	3,349.61	1,054.81	3,139.89	147,969.39
2044	9,284.23	936.23	130,204.63	3,349.61	1,054.81	3,139.89	147,969.39
2045	9,284.23	936.23	130,204.63	3,349.61	1,054.81	3,139.89	147,969.39
2046	9,284.23	936.23	130,204.63	3,349.61	1,054.81	3,139.89	147,969.39
2047	9,284.23	936.23	130,204.63	3,349.61	1,054.81	3,139.89	147,969.39
2048	9,284.23	936.23	130,204.63	3,349.61	1,054.81	3,139.89	147,969.39
2049	9,284.23	936.23	130,204.63	3,349.61	1,054.81	3,139.89	147,969.39
2050	9,284.23	936.23	130,204.63	3,349.61	1,054.81	3,139.89	147,969.39
2051	9,284.23	936.23	130,204.63	3,349.61	1,054.81	3,139.89	147,969.39
2052	9,284.23	936.23	130,204.63	3,349.61	1,054.81	3,139.89	147,969.39
2053	9,284.23	936.23	130,204.63	3,349.61	1,054.81	3,139.89	147,969.39
2054	4,642.12	468.11	65,102.31	1,674.80	527.41	1,569.95	73,984.70
合计	272,027.98	27,431.39	3,814,995.51	98,143.43	30,737.27	91,998.79	4,335,334.37

收入预测方法说明：

项目收入主要为标准厂房、物流仓储中心、检测中心、会展中心等建筑物租赁收入。

项目主要建设标准厂房 38.25 万 m²，租赁价格按照 0.7 元/m²·天计算，正常年收入 9772.88 万元；

办公用房 2.70 万 m²，租赁价格分别为 1 元/m²·天，正常年收入 985.50 万元；

仓储服务（恒温库、冷库）120 万 m²，租赁价格按照 2.8 元/m²·天

计算，正常年收入 122,640.00 万元；

仓储服务（常温）39.5 万 m²，租赁价格按照 1 元/m²·天计算，正常年收入 14,417.5 万元；

综合实验中心 9.66 万 m²，租赁价格按照 1 元/m²·天计算，正常年收入 3,525.90 万元；

会展中心 7.8 万 m²，租赁价格按照 2 元/m²·天计算，利用率按照 30%计算，收入按照 65%计算，正常年收入 1110.33 万元；

电商中心 6.16 万 m²，租赁价格按照 3.5 元/m²·天计算，利用率按照 60%计算，收入按照 70%计算，正常年收入 3,305.15 万元。

出于谨慎性考虑，对项目计算期内整体运营收入下浮 5.00%进行项目净现金流入测算，2052 年至 2054 年不再计算收入和成本。

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括外购原辅材料费、外购动力费、工资及福利费、修理费、其他费用、其他制造费用、其他管理费用、其他营业费用、经营成本、折旧费、摊销费、利息支出等。年度运营支出预测如下：

运营支出估算表（单位：万元）

年份	外购动力及燃料	工资及福利	修理费	其他费用	合计
2021	-	-	-	-	-
2022	-	-	-	-	-
2023	-	-	-	-	-
2024	-	-	-	-	-
2025	17.75	561.66	404.78	5,926.94	6,911.13
2026	17.89	702.07	404.78	7,420.34	8,545.08
2027	17.89	702.07	404.78	7,420.34	8,545.08
2028	17.89	702.07	404.78	7,420.34	8,545.08

2029	17.89	702.07	404.78	7,420.34	8,545.08
2030	17.89	737.18	404.78	7,420.34	8,580.18
2031	17.89	737.18	404.78	7,420.34	8,580.18
2032	17.89	737.18	404.78	7,420.34	8,580.18
2033	17.89	737.18	404.78	7,420.34	8,580.18
2034	17.89	737.18	404.78	7,420.34	8,580.18
2035	17.89	774.03	255.59	7,420.34	8,467.86
2036	17.89	774.03	255.59	7,420.34	8,467.86
2037	17.89	774.03	255.59	7,420.34	8,467.86
2038	17.89	774.03	255.59	7,420.34	8,467.86
2039	17.89	774.03	255.59	7,420.34	8,467.86
2040	17.89	812.74	255.59	7,420.34	8,506.56
2041	17.89	812.74	255.59	7,420.34	8,506.56
2042	17.89	812.74	255.59	7,420.34	8,506.56
2043	17.89	812.74	255.59	7,420.34	8,506.56
2044	17.89	812.74	255.59	7,420.34	8,506.56
2045	17.89	853.37	255.59	7,420.34	8,547.20
2046	17.89	853.37	255.59	7,420.34	8,547.20
2047	17.89	853.37	255.59	7,420.34	8,547.20
2048	17.89	853.37	255.59	7,420.34	8,547.20
2049	17.89	853.37	255.59	7,420.34	8,547.20
2050	17.89	896.04	255.59	7,420.34	8,589.86
2051	17.89	896.04	255.59	7,420.34	8,589.86
2052	17.89	896.04	255.59	7,420.34	8,589.86
2053	17.89	896.04	255.59	7,420.34	8,589.86
2054	8.95	448.02	127.80	3,710.17	4,294.93
合计	527.69	23,288.73	9,031.82	217,406.55	250,254.79

成本预测方法说明：

本项目运营本主要包括外购燃料和动力费、工资及福利费、折旧费和摊销费、修理费、其他费用。

（1）燃料和动力费

本项目动力消耗包括水 0.15 万 m³、价格按 4.42 元/m³，电 25 万 kWh，价格 0.66 元/kWh 计算，预计每年投入 17.04 万元。

（2）工资及福利费

本项目建成后劳动定员 90 人，其中：管理人员 5 人，技术人员 20 人，工人 65 人，工资分别按 10.2 万元/年、7.8 万元/年、6.0 万元/年计，工资总额 597 万元，福利费计提比率按 12%，年工资及福利费用为 668.64 万元。

（3）折旧费

折旧按照平均年限法计算。建筑物折旧期按照 20 年，设备按照 10 年计算，残值率均取 5%。每年折旧费为 7710 万元。本项目无形递延资产 110303 万元，年摊销费用 5515 万元。

（4）修理费

修理费计提比率为当期折旧费用的 5%，经营期年均费用为 385.50 万元。

（6）其他费用

其他费用计提比例为当期收入的 5%，经营期年均费用为 7,066.99 万元。

由于未来年度不可预知性以及出于谨慎性考虑，对项目计算期内整体运营成本（不包括折旧、摊销）上浮 5.00%进行项目净现金流出测算，2052 年至 2054 年不再计算收入和成本

（7）利息支出

该项目前期累计已发行 192,200.00 万元，本次计划发行 13,600.00 万元，剩余额度 629,000.00 万元假设于 2022 年发行

182,400.00 万元，2023 年至 2024 年每年发行 223,300.00 万元。假设本次及后续发行债券期限为 30 年，债券发行利率为 4.50%，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。该项目前期发行债券 192,200.00 万元，发行具体情况如下表：

发行时间	金额	利率	期限
2021 年 4 月	8,900.00	3.89%	20 年
2021 年 7 月	21,000.00	3.55%	20 年
2021 年 8 月	22,000.00	3.47%	20 年
2021 年 9 月	20,000.00	3.53%	20 年
2021 年 10 月	28,000.00	3.61%	20 年
2021 年 10 月	13,000.00	3.62%	20 年
2021 年 11 月	5,000.00	3.50%	20 年
2021 年 12 月	47000.00	3.52%	30 年
2022 年 1 月	13,300.00	3.44%	30 年
2022 年 5 月	14,000.00	3.45%	30 年
合计	192,200.00		

应付本息如下表：

单位：万元

年度	债券期初余额	本期新增	本期减少	债券期末余额	付息合计	还本付息合计
2021	-	164,900.00		164,900.00	173.11	173.11
2022	164,900.00	223,300.00		388,200.00	6,648.17	6,648.17
2023	388,200.00	223,300.00		611,500.00	20,656.68	20,656.68
2024	611,500.00	223,300.00		834,800.00	30,705.18	30,705.18
2025	834,800.00			834,800.00	35,729.43	35,729.43
2026	834,800.00			834,800.00	35,729.43	35,729.43
2027	834,800.00			834,800.00	35,729.43	35,729.43
2028	834,800.00			834,800.00	35,729.43	35,729.43
2029	834,800.00			834,800.00	35,729.43	35,729.43
2030	834,800.00			834,800.00	35,729.43	35,729.43
2031	834,800.00		-	834,800.00	35,729.43	35,729.43
2032	834,800.00			834,800.00	35,729.43	35,729.43
2033	834,800.00			834,800.00	35,729.43	35,729.43
2034	834,800.00			834,800.00	35,729.43	35,729.43
2035	834,800.00			834,800.00	35,729.43	35,729.43

2036	834,800.00			834,800.00	35,729.43	35,729.43
2037	834,800.00			834,800.00	35,729.43	35,729.43
2038	834,800.00			834,800.00	35,729.43	35,729.43
2039	834,800.00			834,800.00	35,729.43	35,729.43
2040	834,800.00			834,800.00	35,729.43	35,729.43
2041	834,800.00		117,900.00	716,900.00	35,556.33	153,456.33
2042	716,900.00			716,900.00	31,511.92	31,511.92
2043	716,900.00			716,900.00	31,511.92	31,511.92
2044	716,900.00			716,900.00	31,511.92	31,511.92
2045	716,900.00			716,900.00	31,511.92	31,511.92
2046	716,900.00			716,900.00	31,511.92	31,511.92
2047	716,900.00			716,900.00	31,511.92	31,511.92
2048	716,900.00			716,900.00	31,511.92	31,511.92
2049	716,900.00			716,900.00	31,511.92	31,511.92
2050	716,900.00			716,900.00	31,511.92	31,511.92
2051	716,900.00		47,000.00	669,900.00	31,511.92	78,511.92
2052	669,900.00		223,300.00	446,600.00	29,081.26	252,381.26
2053	446,600.00		223,300.00	223,300.00	15,072.75	238,372.75
2054	223,300.00		223,300.00	-	5,024.25	228,324.25
合计		834,800.00	834,800.00		1,029,707.80	1,864,507.80

项目贷款还本付息表如下：

单位：万元

	期初	本期新增	本期偿还	期末	利息	还本付息
2021 年		10,000.00		10,000.00	480.00	480.00
2022 年	10,000.00			10,000.00	480.00	480.00
2023 年	10,000.00		800.00	9,200.00	457.60	1,257.60
2024 年	9,200.00		800.00	8,400.00	425.60	1,225.60
2025 年	8,400.00		800.00	7,600.00	387.20	1,187.20
2026 年	7,600.00		800.00	6,800.00	348.80	1,148.80
2027 年	6,800.00		800.00	6,000.00	310.40	1,110.40
2028 年	6,000.00		800.00	5,200.00	272.00	1,072.00
2029 年	5,200.00		1,000.00	4,200.00	229.60	1,229.60
2030 年	4,200.00		1,000.00	3,200.00	181.60	1,181.60
2031 年	3,200.00		1,000.00	2,200.00	133.60	1,133.60
2032 年	2,200.00		1,000.00	1,200.00	85.60	1,085.60
2033 年	1,200.00		1,000.00	200.00	41.60	1,041.60
2034 年	200.00		200.00		4.80	204.80

合计		10,000.00	10,000.00		3,838.40	13,838.40
----	--	-----------	-----------	--	----------	-----------

(四) 项目运营损益表

项目运营损益表

年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
营业收入	-	-	-	-	108,446.55	135,751.73
增值税	-	-	-	-	9,029.72	11,315.36
营业成本	653.11	7,128.17	21,114.28	31,130.78	55,522.43	56,946.15
利润总额	-653.11	-7,128.17	-21,114.28	-31,130.78	38,826.97	61,157.53
企业所得 税	-	-	-	-	9,706.74	15,289.38
净利润	-653.11	-7,128.17	-21,114.28	-31,130.78	29,120.23	45,868.15

续表

年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
营业收入	135,751.73	135,751.73	135,751.73	135,751.73	135,751.73	135,751.73
增值税	11,315.36	11,315.36	11,315.36	11,315.36	11,315.36	11,315.36
营业成本	56,907.75	56,869.35	56,826.95	56,814.06	56,766.06	56,718.06
利润总额	61,195.93	61,234.33	61,276.73	61,289.62	61,337.62	61,385.62
企业所得 税	15,298.98	15,308.58	15,319.18	15,322.41	15,334.41	15,346.41
净利润	45,896.95	45,925.75	45,957.55	45,967.22	46,003.22	46,039.22

续表

年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
营业收入	135,751.73	135,751.73	135,751.73	135,751.73	135,751.73	135,751.73
增值税	11,315.36	11,315.36	11,332.53	11,332.53	11,332.53	11,332.53
营业成本	56,674.06	56,633.26	53,695.74	53,695.74	53,695.74	53,695.74
利润总额	61,429.62	61,470.42	64,405.89	64,405.89	64,405.89	64,405.89
企业所得税	15,357.41	15,367.61	16,101.47	16,101.47	16,101.47	16,101.47
净利润	46,072.22	46,102.82	48,304.41	48,304.41	48,304.41	48,304.41

续表

年份	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
营业收入	135,751.73	135,751.73	135,751.73	135,751.73	135,751.73	135,751.73
增值税	11,332.53	11,332.53	11,332.53	11,332.53	11,332.53	11,332.53
营业成本	53,695.74	53,734.44	53,561.33	49,516.93	49,516.93	49,516.93
利润总额	64,405.89	64,367.18	64,540.29	68,584.69	68,584.69	68,584.69
企业所得税	16,101.47	16,091.80	16,135.07	17,146.17	17,146.17	17,146.17
净利润	48,304.41	48,275.39	48,405.22	51,438.52	51,438.52	51,438.52

续表

年份	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
营业收入	135,751.73	135,751.73	135,751.73	135,751.73	135,751.73	135,751.73
增值税	11,332.53	11,332.53	11,332.53	11,332.53	11,332.53	11,332.53
营业成本	39,173.99	39,173.99	39,173.99	39,173.99	39,173.99	39,216.65
利润总额	78,927.64	78,927.64	78,927.64	78,927.64	78,927.64	78,884.97
企业所得税	19,731.91	19,731.91	19,731.91	19,731.91	19,731.91	19,721.24
净利润	59,195.73	59,195.73	59,195.73	59,195.73	59,195.73	59,163.73

续表

年份	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
营业收入	135,751.73	135,751.73	135,751.73	67,875.87
增值税	11,332.53	11,332.53	11,332.53	5,666.26
营业成本	39,216.65	36,785.99	22,777.48	8,876.62
利润总额	78,884.97	81,315.63	95,324.14	50,174.19
企业所得税	19,721.24	20,328.91	23,831.03	12,543.55
净利润	59,163.73	60,986.72	71,493.10	37,630.65

(五) 项目资金测算平衡表

根据项目经营活动、投资活动、筹资活动资金流动进行预算项目 2021 年至 2054 年现金流量情况如下表：

单位：万元

年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一、经营活动产生的现金流					
1. 经营活动产生的现金流	-	-	-	-	118,206.74
2. 经营活动支付的现金流	-	-	-	-	6,911.13
3. 经营活动支付的各项税金	-	-	-	-	32,833.62
4. 经营活动产生的现金流小计	-	-	-	-	78,462.00
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	105,522.00	295,818.00	295,818.00	289,464.00	-
2. 支付的铺底资金	-	-	-	-	-
3. 投资活动产生的现金流小计	-105,522.00	-295,818.00	-295,818.00	-289,464.00	-
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-

1. 项目资本金	-	72,518.00	72,518.00	66,164.00	-
2. 债券及银行借款筹资款	174,900.00	223,300.00	223,300.00	223,300.00	-
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-	800.00	800.00	800.00
4. 支付融资利息	653.11	7,128.17	21,114.28	31,130.78	36,116.63
5. 筹资活动产生的现金流合计	174,246.90	288,689.83	273,903.72	257,533.22	-36,916.63
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1. 期初现金	-	68,724.90	61,596.73	39,682.45	7,751.66
2. 期内现金变动	68,724.90	-7,128.17	-21,914.28	-31,930.78	41,545.37
3. 期末现金	68,724.90	61,596.73	39,682.45	7,751.66	49,297.03

续上表：

年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金流					
1. 经营活动产生的现金流	147,969.39	147,969.39	147,969.39	147,969.39	147,969.39
2. 经营活动支付的现金流	8,545.08	8,545.08	8,545.08	8,545.08	8,580.18
3. 经营活动支付的各项税金	44,252.80	44,262.40	44,272.00	44,282.60	44,285.82
4. 经营活动产生的现金流小计	95,171.52	95,161.92	95,152.32	95,141.72	95,103.39
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	-	-	-	-	-
2. 支付的铺底资金	-	-	-	-	-
3. 投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1. 项目资本金	-	-	-	-	-
2. 债券及银行借款筹资款	-	-	-	-	-
3. 偿还债券及银行借款本金	800.00	800.00	800.00	1,000.00	1,000.00
4. 支付融资利息	36,078.23	36,039.83	36,001.43	35,959.03	35,911.03
5. 筹资活动产生的现金流合计	-36,878.23	-36,839.83	-36,801.43	-36,959.03	-36,911.03
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1. 期初现金	49,297.03	107,590.32	165,912.41	224,263.29	282,445.98
2. 期内现金变动	58,293.29	58,322.09	58,350.89	58,182.69	58,192.36
3. 期末现金	107,590.32	165,912.41	224,263.29	282,445.98	340,638.34

续上表：

年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1. 经营活动产生的现金流	147,969.39	147,969.39	147,969.39	147,969.39	147,969.39

2. 经营活动支付的现金流	8,580.18	8,580.18	8,580.18	8,580.18	8,467.86
3. 经营活动支付的各项税金	44,297.82	44,309.82	44,320.82	44,331.02	45,084.11
4. 经营活动产生的现金流小计	95,091.39	95,079.39	95,068.39	95,058.19	94,417.42
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	-	-	-	-	-
2. 支付的铺底资金	-	-	-	-	-
3. 投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1. 项目资本金	-	-	-	-	-
2. 债券及银行借款筹资款	-	-	-	-	-
3. 偿还债券及银行借款本金	1,000.00	1,000.00	1,000.00	200.00	-
4. 支付融资利息	35,863.03	35,815.03	35,771.03	35,730.23	35,729.43
5. 筹资活动产生的现金流合计	-36,863.03	-36,815.03	-36,771.03	-35,930.23	-35,729.43
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1. 期初现金	340,638.34	398,866.70	457,131.06	515,428.41	574,556.37
2. 期内现金变动	58,228.36	58,264.36	58,297.36	59,127.96	58,687.99
3. 期末现金	398,866.70	457,131.06	515,428.41	574,556.37	633,244.37

续上表：

年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1. 经营活动产生的现金流	147,969.39	147,969.39	147,969.39	147,969.39	147,969.39
2. 经营活动支付的现金流	8,467.86	8,467.86	8,467.86	8,467.86	8,506.56
3. 经营活动支付的各项税金	45,084.11	45,084.11	45,084.11	45,084.11	45,074.43
4. 经营活动产生的现金流小计	94,417.42	94,417.42	94,417.42	94,417.42	94,388.40
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	-	-	-	-	-
2. 支付的铺底资金	-	-	-	-	-
3. 投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1. 项目资本金	-	-	-	-	-
2. 债券及银行借款筹资款	-	-	-	-	-
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	-
4. 支付融资利息	35,729.43	35,729.43	35,729.43	35,729.43	35,729.43
5. 筹资活动产生的现金流合计	-35,729.43	-35,729.43	-35,729.43	-35,729.43	-35,729.43
四、现金流总计	-	-	-	-	-

1. 期初现金	633,244.37	691,932.36	750,620.36	809,308.35	867,996.34
2. 期内现金变动	58,687.99	58,687.99	58,687.99	58,687.99	58,658.97
3. 期末现金	691,932.36	750,620.36	809,308.35	867,996.34	926,655.31

续上表：

年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、经营活动产生的现金	-	-			
1. 经营活动产生的现金流	147,969.39	147,969.39	147,969.39	147,969.39	147,969.39
2. 经营活动支付的现金流	8,506.56	8,506.56	8,506.56	8,506.56	8,547.20
3. 经营活动支付的各项税	45,117.71	46,128.81	46,128.81	46,128.81	48,714.55
4. 经营活动产生的现金流	94,345.12	93,334.02	93,334.02	93,334.02	90,707.65
二、投资活动产生的现金	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	-	-	-	-	-
2. 支付的铺底资金	-	-	-	-	-
3. 投资活动产生的现金流	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金	-	-	-	-	-
1. 项目资本金	-	-	-	-	-
2. 债券及银行借款筹资款	-	-	-	-	-
3. 偿还债券及银行借款本	117,900.00	-	-	-	-
4. 支付融资利息	35,556.33	31,511.92	31,511.92	31,511.92	31,511.92
5. 筹资活动产生的现金流	-153,456.33	-31,511.92	-31,511.92	-31,511.92	-31,511.92
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1. 期初现金	926,655.31	867,544.11	929,366.21	991,188.31	1,053,010.41
2. 期内现金变动	-59,111.20	61,822.10	61,822.10	61,822.10	59,195.73
3. 期末现金	867,544.11	929,366.21	991,188.31	1,053,010.41	1,112,206.14

续表

年份	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
一、经营活动产生的现金流					
1. 经营活动产生的现金流	147,969.39	147,969.39	147,969.39	147,969.39	147,969.39
2. 经营活动支付的现金流	8,547.20	8,547.20	8,547.20	8,547.20	8,589.86
3. 经营活动支付的各项税	48,714.55	48,714.55	48,714.55	48,714.55	48,703.88
4. 经营活动产生的现金流	90,707.65	90,707.65	90,707.65	90,707.65	90,675.65
二、投资活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	-	-	-	-	-
2. 支付的铺底资金	-	-	-	-	-
3. 投资活动产生的现金流	-	-	-	-	-

三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1. 项目资本金	-	-	-	-	-
2. 债券及银行借款筹资款	-	-	-	-	-
3. 偿还债券及银行借款本	-	-	-	-	-
4. 支付融资利息	31,511.92	31,511.92	31,511.92	31,511.92	31,511.92
5. 筹资活动产生的现金流	-31,511.92	-31,511.92	-31,511.92	-31,511.92	-31,511.92
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1. 期初现金	1,112,206.14	1,171,401.86	1,230,597.59	1,289,793.32	1,348,989.05
2. 期内现金变动	59,195.73	59,195.73	59,195.73	59,195.73	59,163.73
3. 期末现金	1,171,401.86	1,230,597.59	1,289,793.32	1,348,989.05	1,408,152.77

续表

年份	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	合计
一、经营活动产生的现金流					-
1. 经营活动产生的现金流	147,969.39	147,969.39	147,969.39	73,984.70	4,335,334.37
2. 经营活动支付的现金流	8,589.86	8,589.86	8,589.86	4,294.93	250,254.79
3. 经营活动支付的各项税	48,703.88	49,311.54	52,813.67	27,034.87	1,355,588.40
4. 经营活动产生的现金流	90,675.65	90,067.98	86,565.85	42,654.90	2,729,491.17
二、投资活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	-	-	-	-	986,622.00
2. 支付的铺底资金	-	-	-	-	-
3. 投资活动产生的现金流	-	-	-	-	-986,622.00
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1. 项目资本金	-	-	-	-	211,200.00
2. 债券及银行借款筹资款	-	-	-	-	844,800.00
3. 偿还债券及银行借款本	47,000.00	223,300.00	223,300.00	223,300.00	844,800.00
4. 支付融资利息	31,511.92	29,081.26	15,072.75	5,024.25	1,033,542.20
5. 筹资活动产生的现金流	-78,511.92	-252,381.26	-238,372.75	-228,324.25	-822,342.20
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1. 期初现金	1,408,152.77	1,420,316.50	1,258,003.22	1,106,196.33	-
2. 期内现金变动	12,163.73	-162,313.28	-151,806.90	-185,669.35	920,526.97
3. 期末现金	1,420,316.50	1,258,003.22	1,106,196.33	920,526.97	920,526.97

（五）其他需要说明的事项

1. 该项目前期累计已发行 192,200.00 万元，本次计划发行

13,600.00 万元，剩余额度 629,000.00 万元假设于 2022 年发行 182,400.00 万元，2023 年至 2024 年每年发行 223,300.00 万元。假设本次及后续发行债券期限为 30 年，债券发行利率为 4.50%，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。

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

本项目收入主要是标准厂房、物流仓储中心、检测中心、会展中心等建筑物租赁收入。项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对建筑物租赁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 2,729,491.17 万元，融资本息合计为 1,878,342.20 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.45 倍。

表 9：现金流覆盖倍数表（金额单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	834,800.00	1,029,707.80	1,864,507.80	
银行借款	10,000.00	3,838.40	13,838.40	
融资合计	844800.00	1,033,542.20	1,878,342.20	2,729,491.17
覆盖倍数	1.45			

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）保证严格遵照《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

资金筹措能否落实是关键。这需要项目的组织机构切实做好项目的前期工作,加强同银行、各级政府组织机构的沟通,获取各方面的支持,保证项目如期开工等。否则,将会对项目的建设带来一定风险

项目的建设将临时占用土地,可能要破坏部分植被及自然水系等。虽然项目在完成后,对设施进行修复,但是避免不了对建设区域附近生态环境、景观资源、视觉环境等造成部分影响,其中某些损失将是不可逆转的,这些情况将会影响项目的建设工作的。

(二) 与项目收益相关的风险

1. 数量达不到预期风险

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正常安全运营及运营效益。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

本项目为德州市经济技术开发区京津冀协同发展示范园区基础设施建设项目，实施单位为德州建能实业集团有限公司，本次拟申专项债券 13,600.00 万元用于德州市经济技术开发区京津冀协同发展示范园区基础设施建设项目，年限为 30 年。

（二）评估内容

1、立项必要性

2015 年 02 月 10 日，中央财经领导小组第九次会议审议研究了《京津冀协同发展规划纲要》。中共中央政治局 2015 年 4 月 30 日召开会议，审议通过《京津冀协同发展规划纲要》。纲要指出，推动京津冀协同发展是一个重大国家战略，核心是有序疏解北京非首都功能，要在京津冀交通一体化、生态环境保护、产业升级转移等重点领域率先取得突破。

山东省委办公厅、省政府办公厅《关于支持德州加快融入京津冀协同发展的意见》（鲁办发〔2016〕26 号）提出，推动重点领域改革先行先试；打造承接优势产业转移基地（大力发展特色优质农业、加快发展高端高效产业、积极发展现代航商贸服务业、提升承接载体功能）；打造科技创新服务基地；提高支撑保障能力等，支持德州成为疏解背景非首都功能的“微中心”选址地，打造京津冀产业协同发展示范区。

通过京津冀协同发展产业示范园区基础设施的建设，有利于实现园区标准化，便于园区进行规范化管理，构筑了经济发展的平台，优化了投资环境，增强了招商引资的力度，有助于吸引尖端人才和

高端产业入驻，促进区域经济产业高地的形成，提升德州经济开发区和德州市的对外形象和影响力。德州建能实业集团有限公司申请设立该项目。

同时，根据《德州经济技术开发区区级政策和项目预算事前绩效评估管理暂行办法》规定的文件“关于区政府对事前绩效评估作为专项债券项目入库的前置条件，评估结果作为项目是否纳入政府专项债券资金支持范围”的政策规定和工作安排，进行立项。

2、项目实施公益性

项目建成后，通过招商引进国内外品牌企业，通过统一规划、统一管理使入住的企业能够有序的生产，做到集群化节约土地，极大地满足各企业的生产需求，也能促进德州乃至京津冀区域相关产业的发展；项目建成后，通过招商引进各生产企业入住，还能为社会创造较多的就业机会，一定程度上解决当地的就业问题。

具有较明显的社会效益。一、增加就业，缓解就业压力。标准厂房建成后，必将引进众多中小型企业入驻，这些企业多为劳动密集型企业，可吸纳巨大劳动务工人员，增加就业机会，缓解就业压力。二、促进产业走向集群化和规模化，中小型企业创业园标准化厂房，通过多年的发展，已具备一定实力，标准厂房的建设正好满足中小型企业进驻，从而形成完整的、上规模的产业链。三、搭建平台，推动招商引资，标准厂房能为投资办厂的商家提供完备的生产，生活和经营场所。外来客商带来的资金和技术、设备，直接在标准厂房内安装完善，很快就可以投入生产运营，减少了基本建设繁杂的审批及建设程序。通过标准厂房建设，对外来办厂投资者搭

建平台，推动了德州的招商引资工作。四、资源的充分利用。工业集群化标准厂房打破了原有企业封闭禁锢的经营模式，实现了不同企业间的资源共享和信息互通，极大地提高了土地及水、电、路、气等公共资源的利用率，降低运行成本、提高管理水平。

由于本工程为基础设施建设项目，以服务于社会为主要目的，它既是生产部门必不可少的生产条件，又是改善环境的必要条件，对国民经济的贡献主要表现为外部效果，所产生的效益除部分经济效益可以定量计算外，大部分则表现为难以用货币量化的环境效益和社会效益，因此，应从系统观点出发，与地方经济发展水平、人民生活水准的提高和健康条件的改善，与工业生产的加速发展等宏观效益结合在一起评价。

3、项目实施的收益性

项目建成后，年平均营业收入 147,969.39 万元，财务分析表明，项目 税后财务内部收益率 9.32%，具有一定的抗 风险能力。

4、项目投资合规性

2021 年 2 月，德州经济技术开发区经济发展部对该项目出具了《关于德州建能实业集团有限公司京津冀协同发展示范园区基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（德经开经发改〔2021〕14 号）。

5、项目成熟度

2021 年 2 月，山东省工程咨询院对该项目出具了《京津冀协同发展示范园区基础设施建设项目可行性研究报告》；2021 年 2 月，德州经济技术开发区经济发展部对该项目出具了《关于德州建能实业集团有限公司京津冀协同发展示范园区基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（德经开经发改〔2021〕14 号）。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 1,056,000.00 万元，其中申请专项债券 834,800.00 万元，建设单位自筹 211,200.00 万元，银行贷款 10,000.00 万元，资金来源有保障。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入主要为有标准厂房、办公用房、仓储服务、综合实验设施、会展中心、电商中心建筑物租赁收入，到 2026 年本项目可实现营业收入 155,757.25 万元，为控制项目投资成本和建设费用，在可行性分析报告的批复文件以及其他相关文件中，要求对项目的建筑工程和安装工程采用公开招标方式，采取委托招标的组织形式进行招投标；在可行性分析报告中对勘察、设计和监理等采用公开招标方式进行，以便控制投资建设成本。在具体工程实施和建设以及未来节约成本方面，做出相关节约水电费和节约能源的设计和考虑。在项目建设组织中，论述强化项目资金管理，项目建设资金实行专款专用，专人管理，并严格按工程预算进行列支，坚决杜绝拼占、挪用，并接受有关部门的检查、监督；组织好均衡连续施工，对工期、质量、成本和安全进行科学的监督、检查和控制，力求达到“高质量、高工效、低成本”的目标，使工程早日竣工验收。

经评估论证：本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，收入、成本、收益预测合理。

8、债券资金需求合理性

本项目总投资 1,056,000.00 万元，其中拟发行地方政府专项债券 834,800.00 万元，占总投资 79.05%，满足发行专项债券低于 80%。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

根据项目财务计划现金流量表可以看出，发行期内各年经营活动现金流入均大于现金流出；从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流量看，债券发行期内的累计盈余资金均大于 0，说明该项目具有一定的财务生存能力。项目收益 2,729,491.17 万元，项目债券本息合计 1,878,342.20 万元，本息覆盖倍数为 1.45，说明可用于还本付息的资金偿还借款本息有一定保障。

10、绩效目标合理性

根据《德州经济技术开发区区级政策和项目预算事前绩效评估管理暂行办法》要求，该项目绩效目标明确了受益群体，与部门年度重点工作任务较为匹配，绩效目标设置明确，充分体现项目设施预期效果情况，目标与预期社会效益、现实需求匹配性高，具有一定前瞻性和挑战性。绩效目标设置合理。

（三）总体结论

（一）项目的相关性

德州经济开发区有限的发展空间遏制了工业园的纵深发展，使工业园的政策优势、体制优势、对外开放优势无从施展。标准化厂房建成后，将极大拓展了工业园的发展空间，进一步强化工业园的功能和作用，强力推进京津冀协同发展产业示范园区的发展。为促进当地产业渗透融合，对产业协同联动集聚、生产要素跨界配置和调节规模经营等相关服务业的有机整合，特设立本项目。该项目是利国利民的工程，属于财政支持范围。

(二)项目绩效的可实现性

该项目绩效目标较为明确，项目绩效指标细化、量化程度较好。

绩效目标的设置与项目建设内容相匹配。项目受益群体的定位准确，绩效目标与项目预计解决的问题和现实需求相匹配。该项目为延续性项目，绩效较为显著。项目预期绩效的可实现程度较好。

(三)项目实施方案的有效性

根据项目单位提供的资料，项目预算与绩效目标、项目内容相匹配

配，预算编制符合相关规定，编制依据充分，投入产出较为合理。项

目单位组织机构健全、职责分工明确。各项管理制度较为健全，组织

管理措施科学、可行。可以保证项目实施的有效性。

(四)项目预期绩效的可持续性

本项目主要立足于德州经开区京津冀协同发展示范区产业发展方向，建设产业承接基地、科技成果转化基地、优质农副产品供应基地，推动产业集约化、智慧化升级，推进产业融合发展、培育产业骨干企业、强化产业国际交流合作等方法，促进高端装备制造、休闲食品加工、新材料、新能源等相关产业发展。项目预期绩效可持续性较强。

(五)资金投入的可行性及风险

本项目总投资规模合理，本项目所需资金除申请专项债券834800.00万元，银行贷款10000.00万元，剩余部分由建设单位自有资金投入解决，项目建设资金有保证。

总体上来讲，本项目立项充分，内容明确具体，与绩效目标相匹配，具有明确的绩效目标，组织管理机构能够可持续运转，项目资金来源渠道明确，资金到位时间、条件能够落实。