

滨州高新区健康食品产业园基础设施建设项目

实施方案



项目单位：滨州高新区财金投资集团有限公司

主管部门：滨州高新技术产业开发区住房和城乡建设
工作专班办公室

财政部门：滨州市财政局高新技术产业开发区分局

2023 年 1 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

滨州高新区健康食品产业园基础设施建设项目

（二）立项单位

滨州高新区财金投资集团有限公司成立于 2017 年 06 月 20 日，注册地位于滨州高新区龙腾六路以北，滨博大道以西滨州高新技术创业服务中心 1 号楼 101，法定代表人为王妮娜。经营范围：许可项目：建设工程施工；公路管理与养护；城市生活垃圾经营性服务；城市建筑垃圾处置（清运）；热力生产和供应；餐厨垃圾处理；自来水生产与供应；燃气经营。（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，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：以自有资金从事投资活动；创业投资（限投资未上市企业）；自有资金投资的资产管理服务；园区管理服务；工程管理服务；土地整治服务；水利相关咨询服务；城市绿化管理；城市公园管理；市政设施管理；森林公园管理；水资源管理；水污染治理；土地使用权租赁；住房租赁；非居住房地产租赁；园林绿化工程施工；环境卫生公共设施安装服务；农村生活垃圾经营性服务；防洪除涝设施管理；土石方工程施工；石油天然气技术服务；灌溉服务。（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

2022 年 10 月，滨州高新技术产业开发区经贸发展局出具《关于滨州高新区健康食品产业园基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（滨高新经发〔2022〕187 号）。

（四）项目规模与主要内容

项目总建筑面积 115689 平方米，主要建设 5 层标准化厂房 2 栋 69462 平方米，2 层标准化厂房 1 栋 19296 平方米，3 层办公楼 22296 平方米，地下水池 4635 平方米。

（五）项目建设期限

项目建设期 2 年，具体工期进度为 2023 年 3 月～2025 年 2 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

（1）国家发展和改革委员会《产业结构调整指导目录（2019 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）国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

（4）《国务院关于山东新旧动能转换综合试验区建设总体方案的批复》（国函〔2018〕1 号）；

(5)《国家发展改革委关于印发山东新旧动能转换综合试验区建设总体方案的通知》(发改地区[2018]67号);

(6)《山东省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纲要》;

(7)《山东省省会城市经济圈发展规划》;

(8)《滨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纲要》;

(9)《滨州市城市总体规划(2018-2035年)》;

(10)项目《可行性研究报告》。

(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

本项目估算总投资 60,000.00 万元,其中,项目单位自有资金 35,000.00 万元,本期拟发行专项债券 25,000.00 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	60,000.00	100.00%	
一、资本金	35,000.00	58.33%	

（一）自有资金	35,000.00	58.33%	
（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）	25,000.00	41.67%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	25,000.00	41.67%	
（三）后续拟发行专项债券			
（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	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	103,291.05	-	-	4,826.68	5,792.02	5,792.02
经营活动支出	B	5,898.42	-	-	255.52	306.63	306.63
支付的各项税费	C	27,420.23	-	-	1,225.76	1,523.41	1,523.41
经营活动现金净流量	D=A-B-C	69,972.40	-	-	3,345.40	3,961.99	3,961.99
二、投资活动产生的现金	—	-					
建设成本支出	E	57,540.22	16,578.00	40,962.22	-	-	-
流动资金支出	F	23.78	-	23.78	-	-	-
投资活动现金净流量	G=-E-F	-57,564.00	-16,578.00	-40,986.00	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—	-					
资本金（自有资金）	H	35,000.00	-7,897.00	42,897.00	-	-	-
专项债券	I	25,000.00	25,000.00	-	-	-	-
银行借款	J	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	25,000.00	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	21,000.00	525.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00
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	14,000.00	16,578.00	41,847.00	-1,050.00	-1,050.00	-1,050.00
四、期初现金	P	-	-	-	861.00	3,156.40	6,068.39
期内现金变动	Q=D+G+O	26,408.40	-	861.00	2,295.40	2,911.99	2,911.99
五、期末现金	R=P+Q	26,408.40	-	861.00	3,156.40	6,068.39	8,980.38

续

项目/年度	公式	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	5,792.02	5,792.02	5,792.02	5,792.02	5,792.02	5,792.02
经营活动支出	B	306.63	306.63	323.54	323.54	323.54	323.54
支付的各项税费	C	1,523.41	1,523.41	1,518.55	1,518.55	1,518.55	1,518.55
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3,961.99	3,961.99	3,949.93	3,949.93	3,949.93	3,949.93
二、投资活动产生的现金	—						
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	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—						
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	1,050.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00
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	-1,050.00	-1,050.00	-1,050.00	-1,050.00	-1,050.00	-1,050.00
四、期初现金	P	8,980.38	11,892.36	14,804.35	17,704.27	20,604.20	23,504.12
期内现金变动	Q=D+G+O	2,911.99	2,911.99	2,899.93	2,899.93	2,899.93	2,899.93
五、期末现金	R=P+Q	11,892.36	14,804.35	17,704.27	20,604.20	23,504.12	26,404.05

续

项目/年度	公式	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、经营活动产生的现金	—						
经营活动收入	A	5,792.02	5,792.02	5,792.02	5,792.02	5,792.02	5,792.02
经营活动支出	B	323.54	342.15	342.15	342.15	342.15	342.15
支付的各项税费	C	1,518.55	1,565.72	1,565.72	1,565.72	1,565.72	1,565.72
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3,949.93	3,884.15	3,884.15	3,884.15	3,884.15	3,884.15
二、投资活动产生的现金	—						
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	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—						
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	1,050.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00
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	-1,050.00	-1,050.00	-1,050.00	-1,050.00	-1,050.00	-1,050.00
四、期初现金	P	26,404.05	29,303.97	32,138.13	34,972.28	37,806.44	40,640.59
期内现金变动	Q=D+G+O	2,899.93	2,834.15	2,834.15	2,834.15	2,834.15	2,834.15
五、期末现金	R=P+Q	29,303.97	32,138.13	34,972.28	37,806.44	40,640.59	43,474.74

续

项目/年度	公式	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一、经营活动产生的现金	—				
经营活动收入	A	5,792.02	5,792.02	5,792.02	-
经营活动支出	B	362.63	362.63	362.63	-
支付的各项税费	C	1,559.84	1,559.84	1,559.84	-
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3,869.55	3,869.55	3,869.55	-
二、投资活动产生的现金	—				
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	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—				
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	-	-	-	25,000.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-
支付债券利息	M	1,050.00	1,050.00	1,050.00	525.00
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	-1,050.00	-1,050.00	-1,050.00	-25,525.00
四、期初现金	P	43,474.74	46,294.29	49,113.85	51,933.40
期内现金变动	Q=D+G+O	2,819.55	2,819.55	2,819.55	-25,525.00
五、期末现金	R=P+Q	46,294.29	49,113.85	51,933.40	26,408.40

（二）应付本息情况

本期拟发行专项债券 25,000.00 万元，假设债券期限为 20 年，利率为 4.20%；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
2022	-						
2023	-	25,000.00	-	25,000.00	4.20%	525.00	525.00
2024	25,000.00	-	-	25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
2025	25,000.00	-	-	25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
2026	25,000.00	-	-	25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
2027	25,000.00	-	-	25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
2028	25,000.00	-	-	25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
2029	25,000.00	-	-	25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
2030	25,000.00	-	-	25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
2031	25,000.00	-	-	25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
2032	25,000.00	-	-	25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
2033	25,000.00	-	-	25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
2034	25,000.00	-	-	25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
2035	25,000.00	-	-	25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
2036	25,000.00	-	-	25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
2037	25,000.00	-	-	25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
2038	25,000.00	-	-	25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
2039	25,000.00	-	-	25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
2040	25,000.00	-	-	25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
2041	25,000.00	-	-	25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00

2042	25,000.00	-	-	25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
2043	25,000.00	-	25,000.00	-	4.20%	525.00	25,525.00
合计		25,000.00	25,000.00		1.55	21,000.00	46,000.00

（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 69,972.40 万元，融资本息合计 46,000.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.52。

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

本工程涉及面广，工程跨区域多，对地区的发展具有较大影响。因此，本项目的实施是否与当地经济社会发展的中长期规划相符合，是否与城市发展总体规划、土地利用总体规划之间相衔接、是否与当地的产业政策保持一致等是本项目需要重

点考虑的因素。通过调查分析发现，工程符合相关规划。分析认为，该因素不存在风险内容。

（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

滨州高新区健康食品产业园基础设施建设项目主管部门为滨州高新技术产业开发区住房和城乡建设工作专班办公室，实施单位为滨州高新区财金投资集团有限公司，本次拟申请专项债券 25,000.00 万元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）政策相关性

本项目的建设符合《产业结构调整指导目录(2019 年本)》第一类“鼓励类”第四十二条“其他服务业”第 5 款“开发区、产业集聚区配套公共服务平台建设与服务”的规定。

经专家论证，该项目建设与国家、山东省以及滨州市相关行业宏观政策相关。符合国家和山东省国民经济和社会发展的第十四个五年规划纲要的要求。

(2) 需求相关性

标准厂房又称通用厂房，是由经济开发区或工业集中区统一规划、配套齐全、企业可直接入驻、并由投资者对外经营的工业用房。标准厂房具有集约化、经济性及灵活性等优点，是一种既能集约利用土地，又能促进加快发展的新模式，成为满足越来越多的中小企业的生产而提供的孵化场地。近年来，建造、出租和销售标准厂房的工业地产模式得以发展，并形成了许多大规模的标准厂房工业园区。因此，通过加快各地工业园区建设，加大了招商引资力度，提高了土地利用率，促进了产业的集聚。

标准化厂房建设是优化营商环境、提升产业集聚功能的重要载体。开发区建设标准化厂房，不仅提高了产业集聚程度，更让企业实现了“拎包入驻”，达到了招商引资项目快落地、快投产、快收益的目的，帮助企业快速达产见效。

标准化厂房建设改变了原有“一厂一地”的模式，不仅成

为开发区打破“土地瓶颈”的重要突破口，更有效提升了企业亩均效益。“一方面，通过集中建设标准化厂房，节约用地效果明显，既有效

解决了企业发展空间问题，也降低了企业用地成本；另一方面，通过招商选资，重点招引一批经济效益好、科技含量高的项目入驻标准化厂房，将优质资源优先供给高质量项目，更大幅提升了单位土地的产出效益，可以说是实现了节地增效‘双赢’。

综上所述，标准厂房是指在规定区域内统一规划，具有通用性、配套性、集约性等特点，主要为中小工业企业集聚发展和外来工业投资项目提供生产经营场所的发展平台。推进标准厂房建设，有利于优化资源配置，缓解用地紧张矛盾；有利于优化生产力布局，促进中小企业发展；有利于培育产业集群，建设先进制造业基地；有利于改善生态环境，实现经济社会和谐协调发展。

（3）财政投入相关性

城市基础设施配套费属于行政事业性收费，城市基础设施配套费是指按城市总体规划要求，为筹集城市市政公用基础设施建设资金所收取的费用，它按建设项目的建筑面积计征，其专项用于城市基础设施和城市共用设施建设，包括城市道路、桥梁、公共交通、供水、燃气、污水处理、集中供热、园林、环

境等。

2、项目实施的公益性

建设本项目可以解决小企业经营场地困难问题。现有小企业因生产发展需要，急需厂房扩大生产，但在现有条件下单个项目实施新建厂房不够规模。通过标准厂房建设，可以缓解小企业经营场地问题，同时促进小企业的互相协作，并促使本地区的工业经济的飞跃发展。

建立标准化厂房，符合工业的布局规律及当前产业发展和转移的趋势，同时也是实现资源配置的有效途径。美国著名学者伯特也认为，产业在地理上的集群，能够对产业的发展产生广泛而积极的影响，并进而形成整个地区的竞争优势。

建设本项目可以集约利用土地。在当前土地供求矛盾十分突出的情况下，如何提高土地利用率是迫切需要解决的现实矛盾，而拟建项目的标准厂房建设可以巩固上阶段土地市场治理成果、保护耕地、节约用地和提高土地利用效率，优化区域可用土地资源配置，又可以集中利用公用设施，从而达到节约用地的目的，这对于当地工业经济的可持续发展也具有积极的作用。

可以改善环境质量，缓解邻里关系，提高当地市民的生活质量。小企业大多厂居混杂，噪声、污水、垃圾等对周边居民生活带来不便，导致邻里关系紧张，社会治安压力加重，规划

一个标准厂房，可以集中处理环境污染，减少邻里矛盾，促进社会和谐。

且在当前土地资源日益紧缺，宏观调控继续加强，“产业园区经济”、“土地招商”等传统发展模式面临巨大挑战的情况下，加快工业标准厂房建设，不仅可以有效吸引外资，整合当地资源，更是缓解当前土地供需矛盾的最有效的手段。标准厂房经济作为“产业园区经济”的延续，是今后经济发展的必然趋势，必将成为新的经济增长极。目前依托现有工业基础，加快高标准厂房建设，对全面扩大开放，节约土地，提高产业研发水平，并进而带动产业快速发展具有重要意义。

建立标准化厂房产业园，构筑平台，能增强招商引资的竞争力，强力推进项目引进工作，促进经济发展。

3、项目实施的收益性

基于财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源。

4、项目投资合规性

项目建设符合本地区的经济发展水平，符合国家法律法规及相关政策的规定，工程的建设不存在违规现象的发生。能在较短时间内为本地区社会和人文环境所接受。

5、项目成熟度

标准厂房是指符合城市总体规划和土地利用总体规划，与区域经济社会和特色产业中长期发展规划相衔接，集中连片建设在经济开发区、工业园区、特色工业集聚区和工业功能区范围内，统一规划、配套齐全，企业可直接入驻，并由投资者对外经营的工业用房。它是近年来刚刚兴起的一种既能集约利用土地，又能拓展中小企业发展空间的新模式。它作为经济发展到一定时期产生的新生事物，对推动工业发展、经济和社会和谐进步有着积极的意义。

随着滨州高新区经济社会的不断发展和对外经济技术交流与合作的进一步加强，建立标准化厂房，走的是集中开发的规模经营之路，从供水、供电、供热、供气、提供社会大生产的服务，到科技开发的协调、职工培训的组织、企业污染的综合治理与环境美化、企业与企业之间开展协作联合等，都可以在产业园区内得到较好的解决，充分实现资源共享，走集约化经营之路，方便了企业运作，降低了企业的创业成本，使社会资源得到优化配置，大大提高了资源的产出效率。

6、项目资金来源和到位可行性

因项目投资较大，当前的财政状况仅能保障筹集自筹资金，并已列入明年财政预算，目前项目的建设可研报告已编制完成，工程已开工建设，剩余资金通过发行地方政府专项债券

来解决。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目现金流入主要为标准厂房、办公设施出租、物业管理费收费，成本、价格及收益测算合理可行，符合当前我市经济社会的发展状况。

8、债券资金需求合理性

本项目申请债券资金 25,000.00 万元，占总投资 41.67%，计划发行 20 年，每半年结息一次还本，符合我市的财政状况和债券发行要求。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目申请债券资金 25,000.00 万元，占总投资 41.67%，计划发行 20 年，每半年结息一次还本，符合我市的财政状况和债券发行要求。债券付息和还本，由项目建设单位在收益中预列资金偿还，并由财政预算准备备用金进行兜底。

10、绩效目标合理性

项目建设分年度实施，根据工程建设的难易程度，合理制定施工方案，细分时间节点，制定投资计划，绩效目标制定合理。

（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 69,972.40 万元，融资本息合计为 46,000.00 万元，本息覆盖倍

数为 1.52，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。