

2023 年山东省枣庄市高新区
枣庄高新区东欣产业园基础设施建设项目实施方案
专项债券项目实施方案



项目单位：枣庄高新投资集团有限公司

主管单位：枣庄高新技术产业开发区财政金融局

财政部门：枣庄高新技术产业开发区财政金融局



2023 年 1 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

枣庄高新区东欣产业园基础设施建设项目

（二）立项单位

枣庄高新投资集团有限公司成立于 2003 年 7 月 2 日，注册地位于山东省枣庄高新区光明西路 1677 号浙商大厦 19 层东区，法定代表人为张忠良，注册资金 200000.00 万元(人民币)。

经营范围：以自有资金对外投资；物业管理；会议及展览展示服务；仓储服务（不含危险化学品）；房屋租赁；企业管理；股权投资；城市基础设施建设；室内装饰装修、园林绿化工程、市政工程、桩基工程、建筑安装工程、土石方工程、防水工程、机电安装工程；工程机械设备维修、楼宇清洗、外墙粉刷；电子产品科研研发。（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；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）枣庄高新投资集团有限公司对外投资 26 家公司。

经查企业信息系统，建设单位未被列入被执行人和失信名单之中。

（三）项目规划审批

1、2022 年 6 月取得了枣庄市生态环境局高新区分局出具

的《关于枣庄高新区东欣产业园区基础设施建设项目环评情况说明》，明确项目不需要办理环评文件；

2、2022 年 6 月取得了枣庄高新技术产业开发区国上住建局出具的《关于东欣产业园基础设施建设项目用地情况的说明》及《关于东欣产业园基础设施建设项目的规划意见》；

3、2022 年 8 月取得了《枣庄高新区东欣产业园基础设施建设项目核准的批复》（枣高行审[2022] 78 号），项目代码：2208-370491-89-01-771948；

（四）项目规模与主要建设内容

本项目位于枣庄高新技术产业开发区，总占地 1000 亩(666700 平方米)，规划新增建筑面积 83.5 万平方米、计容建筑面积 190.7 万平方米，主要建设 16 座生产车间及配套用房等辅助建筑，配套建设消防与给排水工程、电气工程、暖通以及室外道路等配套设施（配套雨水管网 13000 米、污水管网 8400 米、热力管网 7000 米、燃气管网 5000 米、供电线路 9200 米、道路及停车场 108000 平方米、绿化面积 66000 平方米）。

通过本项目的建设实现了园区企业集中生产、统一办公和资源的综合高效利用，通过公用配套的建设，对园区内企业集中统一供水、供电、供热、供气等，实现了基础设施资源的高效化提升，提高了资源的利用效率。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2022 年 6 月至 2024 年 5 月、共计 24 个月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）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和 2035 年远景目标纲要》；
- 2、《山东省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、《山东省人民政府办公厅关于进一步推进节约集约用地的意见》（鲁政办发〔2013〕36 号）；
- 4、《山东省人民政府办公厅关于节约集约用地保障重大项目建设意见》（鲁政办字〔2019〕90 号）；
- 5、《关于推进开发区节约集约用地促进高质量发展的若干措施的通知》（鲁自然资发〔2020〕1 号）；
- 6、《关于印发<山东省新能源产业规划>（2018-2028 年）的通知》（鲁政字〔2018〕204 号）；
- 7、《山东省能源发展“十四五”规划》；
- 8、《枣庄市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》；

- 9、《枣庄市城市总体规划》(2011 年 - 2020 年);
- 10、《枣庄市能源发展“十四五”规划》;
- 11、《枣庄市人民政府关于进一步支持枣庄高新技术产业开发区高质量发展的实施意见》(枣政发〔2020〕5 号);
- 12、《山东省建设用地控制标准(2019 年版)》。

(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。

(3) 采用银行贷款等其他融资方式（如有）。

2、资金来源

本项目估算总投资 200,000.03 万元，其中，项目单位自有资金 120,000.03 万元，本期拟发行专项债券 40,000.00 万元，后续拟发行专项债券 40,000.00 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	200,000.03	100.00%	
一、资本金	120,000.03	60.00%	
（一）自有资金	120,000.03	60.00%	
（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）	80,000.00	40.00%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	40,000.00	40.00%	
（三）后续拟发行专项债券	40,000.00	40.00%	
（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 项目资金测算平衡表（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	—						
经营活动现金流入	A	320,739.12			14,153.73	17,692.16	17,692.16
经营活动支出	B	19,886.18			801.65	826.14	851.84
支付的各项税费	C	86,107.83			1,915.23	4,936.02	4,929.59
经营活动现金净流量	D=A-B-C	214,745.11			11,436.85	11,930.00	11,910.73
二、投资活动产生的现金	—						
建设成本支出	E	200,000.00	100,000.00	90,000.00	10,000.00		
流动资金支出	F	-					
投资活动现金净流量	G=-E-F	-200,000.00	-100,000.00	-90,000.00	-10,000.00		
三、融资活动产生的现金	—						
资本金（自有资金）	H	120,000.00	120,000.00				
专项债券	I	80,000.00	80,000.00				
银行借款	J						
偿还债券本金	K	80,000.00					
偿还银行借款本金	L						
支付债券利息	M	67,200.00	1,680.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00
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	52,800.00	198,320.00	-3,360.00	-3,360.00	-3,360.00	-3,360.00
四、期初现金	P			98,320.00	4,960.00	3,036.85	11,606.85
期内现金变动	Q=D+G+O		98,320.00	-93,360.00	-1,923.15	8,570.00	8,550.73
五、期末现金	R=P+Q		98,320.00	4,960.00	3,036.85	11,606.85	20,157.58

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	—						
经营活动现金流入	A	17,692.16	17,692.16	17,692.16	17,692.16	17,692.16	17,692.16
经营活动支出	B	878.82	907.16	936.90	968.14	1,000.93	1,035.37
支付的各项税费	C	4,922.85	4,915.76	4,908.33	4,900.52	4,892.32	4,883.71
经营活动现金净流量	D=A-B-C	11,890.49	11,869.24	11,846.93	11,823.50	11,798.91	11,773.08
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	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00
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	-3,360.00	-3,360.00	-3,360.00	-3,360.00	-3,360.00	-3,360.00
四、期初现金	P	20,157.58	28,688.07	37,197.31	45,684.24	54,147.74	62,586.65
期内现金变动	Q=D+G+O	8,530.49	8,509.24	8,486.93	8,463.50	8,438.91	8,413.08
五、期末现金	R=P+Q	28,688.07	37,197.31	45,684.24	54,147.74	62,586.65	70,999.73

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	—						
经营活动现金流入	A	17,692.16	17,692.16	17,692.16	17,692.16	17,692.16	17,692.16
经营活动支出	B	1,071.53	1,109.49	1,149.36	1,191.21	1,235.16	1,281.31
支付的各项税费	C	4,874.67	4,865.18	4,855.21	4,844.75	4,833.76	4,822.22
经营活动现金净流量	D=A-B-C	11,745.96	11,717.49	11,687.59	11,656.20	11,623.24	11,588.63
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	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00	3,360.00
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	-3,360.00	-3,360.00	-3,360.00	-3,360.00	-3,360.00	-3,360.00
四、期初现金	P	70,999.73	79,385.69	87,743.18	96,070.77	104,366.97	112,630.21
期内现金变动	Q=D+G+O	8,385.96	8,357.49	8,327.59	8,296.20	8,263.24	8,228.63
五、期末现金	R=P+Q	79,385.69	87,743.18	96,070.77	104,366.97	112,630.21	120,858.84

项目/年度	公式	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一、经营活动产生的现金	—				
经营活动现金流入	A	17,692.16	17,692.16	17,692.16	5,818.67
经营活动支出	B	1,329.76	1,380.63	1,434.06	496.72
支付的各项税费	C	4,810.11	4,797.39	4,784.04	1,416.17
经营活动现金净流量	D=A-B-C	11,552.29	11,514.14	11,474.06	3,905.78
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			80,000.00	
偿还银行借款本金	L				
支付债券利息	M	3,360.00	3,360.00	3,360.00	1,680.00
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	-3,360.00	-3,360.00	-3,360.00	-81,680.00
四、期初现金	P	120,858.84	129,051.13	137,205.27	145,319.33
期内现金变动	Q=D+G+O	8,192.29	8,154.14	8,114.06	-77,774.22
五、期末现金	R=P+Q	129,051.13	137,205.27	145,319.33	67,545.11

（二）应付本息情况

1、专项债券

本期拟发行专项债券金额 40,000.00 万元，期限为 20 年，假设融资利率为 4.20%，在债券期限内，每半年支付债券利息；预计 2023 年 5 月再次申请发行金额 40,000.00 万元，假设融资利率为 4.20%，期限为 20 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。

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
2023 年		80,000.00	4.20%		80,000.00	1,680.00	1,680.00
2024 年	80,000.00		4.20%		80,000.00	3,360.00	3,360.00
2025 年	80,000.00		4.20%		80,000.00	3,360.00	3,360.00
2026 年	80,000.00		4.20%		80,000.00	3,360.00	3,360.00
2027 年	80,000.00		4.20%		80,000.00	3,360.00	3,360.00
2028 年	80,000.00		4.20%		80,000.00	3,360.00	3,360.00
2029 年	80,000.00		4.20%		80,000.00	3,360.00	3,360.00
2030 年	80,000.00		4.20%		80,000.00	3,360.00	3,360.00
2031 年	80,000.00		4.20%		80,000.00	3,360.00	3,360.00
2032 年	80,000.00		4.20%		80,000.00	3,360.00	3,360.00
2033 年	80,000.00		4.20%		80,000.00	3,360.00	3,360.00
2034 年	80,000.00		4.20%		80,000.00	3,360.00	3,360.00
2035 年	80,000.00		4.20%		80,000.00	3,360.00	3,360.00

2036 年	80,000.00		4.20%		80,000.00	3,360.00	3,360.00
2037 年	80,000.00		4.20%		80,000.00	3,360.00	3,360.00
2038 年	80,000.00		4.20%		80,000.00	3,360.00	3,360.00
2039 年	80,000.00		4.20%		80,000.00	3,360.00	3,360.00
2040 年	80,000.00		4.20%		80,000.00	3,360.00	3,360.00
2041 年	80,000.00		4.20%		80,000.00	3,360.00	3,360.00
2042 年	80,000.00		4.20%		80,000.00	3,360.00	3,360.00
2043 年	80,000.00		4.20%	80,000.00	-	1,680.00	81,680.00
合计		80,000.00		80,000.00		67,200.00	147,200.00

（二）本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 214,745.11 万元，融资本息合计 147,200.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.46 倍。

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

1.工程风险

本项目为东欣产业园建设项目，工程风险主要为：气候、水利条件异常，导致施工不能按计划进行；工程地质条件发生重大变化，导致工期延长、工程量及投资增加。

2.成本控制风险

项目建设受建材价格变化、劳动力成本增加、工期迟延、通货膨胀、汇率波动、利率变化等方面的影响而增加投资风险。

3.建设周期适宜性风险

工程能否在规定的工期内按时或提前完工，不仅关系到投资者是否能早日收回投资并盈利，也关系到政府的基础设施是否能早日发挥社会和经济效益。建设单位往往受各种主客观原因的制约，如期完工总有一定难度。由于受自然因素的影响，建设单位的经营管理水平、技术力量、设施设备保障、施工科学性等的制约，以及政府行政环境的宽松度等影响，存在项目建设工期适宜性风险。

4.质量控制风险

项目建设质量是投资成败的关键，在建设阶段实行的是项目总承包的方式承建，建设单位将工程发包给施工单位，如果对施工单位的承接能力、技术力量、施工水平、设施设备、管

理手段等把关不严，或者对分包与总包之间的施工、管理、原材料配套等方面衔接不好，都容易出现建设质量问题。

5.技术障碍风险

本项目为东欣产业园建设项目，建筑规模较大，由于受投资成本、人才技能水平、技术成熟度等方面的制约，项目建设中难免存在各种技术障碍。如果由于工程设计不合理、采用技术措施不当或者项目建设中的某些重大技术障碍不能在建设期内得到解决等，都会影响项目投资的成败或投资效益。

6.资金风险

本项目需投入的资金量较大，单靠投资者自有资金来保障项目建设可能性非常小。因而，投资者的自有资本都是项目投资中的少部分，大部分是通过项目投资者再融资来推进整个项目建设。项目建设单位的融资能力就成为项目是否能如期建成的关键，如果建设单位对自身的融资能力估计不足，可能会产生资金链断裂的风险。

7.管理风险

建设单位在建设管理经验、专业知识、专业人才等方面存在不足，可能会影响项目的顺利实施。

8.风险应对措施

（1）及早安排资金到位及使用计划，并与债务偿还计划

相结合。

（2）抓住当前当地经济发展的良好势态，加快本项目的建设进度，尽早改变当地的基础设施落后的面貌，提供配套设施完善、环境优美的生活、工作环境，形成促进工业经济发展的人气和条件。

（3）通过坚持决策程序化、管理科学化、业务多元化的发展方针，依靠增强自身实力来降低政策变化带来的风险。规定重大项目在充分研究论证的基础上进行讨论，减少决策失误；项目实施过程制定切实可行的方案，并强化管理，严格控制支出和成本；逐步形成以市政基础设施建设和土地成片开发并重的格局，提高配套服务水平。

（4）加强项目实施过程中的工程管理和财务管理，严格控制建设投资。编制详细的资金使用计划，既保证工程进度支付，又降低财务费用。加强工程设计、概预算控制和决算审计等管理工作，降低工程投资。加强地质、自然灾害的预防、预测工作，使工程施工的未预见投资降至最低，有效控制成本风险。

（5）严格按照基本建设程序进行各阶段的工作，组织详尽的地质勘探工作，减少不明地质状况造成的损失和影响进度，并与有关部门签定好交通、临时供电、供水的协议。项目

实施时，避开多雨的汛期，制定详细的实施计划，保证项目如期竣工。

（6）多渠道、多形式地吸引人才，建立专业管理队伍，降低管理风险。充分发挥当地在人才、政策、设施等方面的优势，建立灵活的内部激励机制，提高项目公司管理和技术水平。在选择设计、施工及监理单位时，应严格按照招标程序，择优选用相关单位。从项目公司和设计、施工、监理单位等多个层面来控制技术障碍风险和工程质量风险。

（二）与项目收益相关的风险

1.经营规模达不到预期风险

项目收益对经营规模较为敏感，如果实际经营规模发生较大变化，租赁需求减少，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运营。

3.风险应对措施

建立较为科学的预测模型对项目发展进行预测；在项目运营期间，不断完善软硬件设施，制定一定的优惠政策，加强宣传力度，提升项目经营规模。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

枣庄市高新区东欣产业园基础设施建设项目，项目单位为枣庄高新投资集团有限公司，本次拟申请专项债券 8 亿元用于项目建设。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

根据国家发改委第 29 号令《产业结构调整指导目录(2019 年本)》，供水管网、污水管网、雨水管网、供热管网、燃气管网等属于“鼓励类二十二、城镇基础设施—4、城市道路，9、城市供排水管网工程、10、城市燃气工程、11、城镇集中供热建设”；供电管网及标准化厂房属于允许类。

本项目为枣庄市高新区东欣产业园建设项目，建设标准厂房辅助建筑，同时配套建设消防与给排水工程、电气工程、暖通与通风以及室外道路、配套公用管网等配套设施，符合国家产业政策。

项目的实施符合山东省行业发展规划、国家政策和规划；项目建设内容符合主管部门职能要求，符合主管部门本年度规划及当年重点工作要求；项目的实施具有良好的经济、社会和生态效益，具有良好的可持续性，项目建设内容属于财政资金

专项债支持内容范围。因此项目的实施是必要的。

2.项目实施的公益性

本项目为枣庄市高新区东欣产业园建设项目，项目的建成实现巨大的产业聚合效应和产业带动效应，能够进一步完善园区功能，是不以盈利为目的社会公益性事业。

3.项目实施的收益性

本项目为东欣产业园建设项目，项目的建设能够能够推进枣庄高新技术产业开发区新能源产业的强链壮链补链工程，不断完善延伸产业链，为枣庄高新技术产业开发区尽快实现产业集聚、企业集聚、发展集约提供有利条件，进一步推动产城一体、新型工业化和新型城镇化融合发展，实现枣庄高新技术产业开发区的产业、经济可持续发展。本项目是不以盈利为目的社会公益性事业。在运营过程中通过收取入驻企业租金、物业管理服务收入能够保障债券的本息偿还。

4、项目建设投资合规性

本项目已按照相关规定办理各种手续。

项目投资按照《建设项目经济评价方法与参数实用手册》、《投资项目经济咨询评估指南》、《建设项目可行性研究》及《建设项目 经济评价方法与参数》（第三版）及国家财政部税务局相关标准要求，结合当地造价标准进行估算，项目投入

资源与成本与预期产出基本匹配，投资合规合理。

5、项目成熟度

项目前期工作扎实推进，项目投资合规、符合项目建设程序，专项债券资金到位即可马上投入使用并尽快形成实物工作量，项目成熟度高。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目规划总投资 200,000.00 万元，资金来源为建设单位自筹资金 120,000.00 万元，申请专项债 80,000.00 万元。

建设单位已按照建设进度计划将前期资金筹集到位，并结合项目建设进度实时确定资金到位情况，本项目资金来源明确，确保资金按时到位，制定的资金投入计划切实可行。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目为东欣产业园建设项目，营业收入为入驻企业租金、物业管理服务收入，成本主要为燃料动力费、工资及福利费用、折旧及摊销费、日常维护费用、利息支出等，项目收费、成本均有现有工程可供参考，收入、成本、收益预测合理。

8、债券资金需求合理性

本项目总投资为 200,000.03 万元，债券需求额度 80,000.00 万元，占项目总投资的 40%。

根据《国务院关于加强固定资产项目资本金管理的通知

(国发[2019]26号)》，项目最低资本金比例为 20%，本项目资本金比例 60.00%，申请债券资金比例 40.00%，符合国务院对资本金的规定，且专项债券专项用于产业园区基础设施项目，符合专项债券的支持方向，因此，本项目债券资金需求合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

债券存续期内，本项目息前净现金流量为 214,745.11 万元，融资本息合计 147,200.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.46 倍，项目预期收入能够合理保障偿还融资本金和利息，能实现项目收益和融资自求平衡，且项目单位不涉及隐债和拖欠农民工工资问题，因此，本项目具有较好的偿债能力。

本项目不属于 PPP 项目，项目单位不涉及地方政府隐性债务问题，项目收益来源切实合理，存在的偿债风险点主要为租赁需求减少、运营成本偏高造成收益下降的风险。拟采取的应对措施为在项目运营期间，不断完善软硬件设施，制定一定的优惠政策，加强宣传力度，提升园区形象，提升项目经营规模。

10、绩效目标合理性

绩效目标符合客观实际，绩效目标从产出、效益、满意度方面进行设定，目标内容从数量、质量、时效等方面进行了区

分，并进行了定量表述，不能以量化形式进行表述的，采用了定性的分级分档形式进行了表述，绩效目标合理。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 214,745.11 万元，融资本息合计 147,200.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.46 倍，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。