

山东省菏泽市牡丹区牡丹产业创新中心
项目专项债券项目实施方案

项目实施单位：菏泽星耀置业有限公司



单位主管单位：菏泽牡丹经济开发区管理委员会



主管财政机关：菏泽市牡丹区财政局



一、项目基本情况

（一）项目名称

山东牡丹产业创新中心

（二）项目单位

项目建设单位为菏泽星耀置业有限公司

（三）项目规划审批

菏泽市牡丹区发展和改革局核发《关于山东牡丹产业创新中心项目可行性研究报告的批复》（菏区发改农业【2020】23号），同意建设山东牡丹产业创新中心项目。

菏泽市牡丹区山东牡丹产业创新中心项目环境影响备案，备案号：202237170200000001。

2021年9月17日，项目取得《不动产权登记证》（鲁（2021）不动产权第0139199号）。

2022年1月7日，项目取得建设用地规划许可证，编号：地字第371702202200001。

2022年1月7日，项目取得建设工程规划许可证，编号：建字第371702202200001。

（四）项目规模与主要建设内容

菏泽市牡丹区牡丹产业创新中心将依托“中国牡丹之都”独特优势，坚持以科学发展观为指导，贯彻创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，以牡丹产业为主导，以产城深度融合为目标，按照“十百千万”发展规划，推动一二三产协调发展，“四化同步”，促进区域健康发展，为“脱贫攻坚”、“中原经济区”、“西部经济隆起带”等区域发展和主体功能区战略提供产业和技

术支撑。以牡丹为主题，规划建设牡丹相关产品展示中心，打造集多为一体的牡丹产业创新基地，使之成为将成为产业结构创新、体制创新、科技创新、市场创新的示范点和新的经济增长点，带动区域经济发展。本项目建设内容项目：

牡丹产业创新中心：占地面积 **15 亩**（总规划面积 **150 亩**），全部为建设用地，建设 **22000 m²**牡丹研发大楼一座，内设种植和加工体系标准化研究室 **600 m²**，牡丹加工数据中心 **600 m²**和功能性牡丹食品加工重点实验室 **2000 m²**，牡丹产业技术转化中心 **1000 m²**，牡丹产业科技创新和成果转化交易大厅 **2000 m²**，院士工作室 **3000 m²**，牡丹相关产品展示中心 **4000 m²**，购置相关实验设备，为全国牡丹产业发展提供示范。

（五）项目建设期限

结合项目实际情况，初步拟定建设工期为 **2 年**。自 **2021 年 12 月**至 **2023 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）《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》；
- （2）《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》；
- （3）《菏泽市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》；
- （4）《菏泽市城市总体规划（2018-2035 年）》；
- （5）《菏泽市城市绿地水系规划（2018-2035 年）》；

(6) 《产业结构调整指导目录(2019年本)》;

(7) 项目《可行性研究报告》。

2.投资估算总额

项目预计总投资约 10000.00 万元, 其中: 工程费用 5934 万元; 工程建设其他费用 3304 万元; 预备费用 222 万元, 建设期利息 540 万元。

(二) 资金筹措方案

1.资金筹措原则

(1) 项目投入充足资本金, 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) 财政资金支持。

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:

资金结构表

金额单位: 万元

序号	县区	项目名称	项目总投资额	项目资本金及其他自筹资金		专项债券筹资	
				金额	占比	发行债券	占比
1	菏泽市牡丹区	山东牡丹产业创新中心	10000	4000	40%	6000	60%
合计			10000	4000	40%	6000	60%

四、项目预期收益与融资平衡预测情况

菏泽市牡丹区牡丹产业创新中心项目, 建成后能产生较稳定的收入。根据《通知》和政府相关专项债券管理要求, 对项目以下内容进行预测:

(一) 项目收益与支出预测

本项目未来产生的净收益用于偿还专项债券本息。由于项目寿命周期

远大于债券的发行期和存续期，本次根据项目《可行性研究报告》的数据仅对债券发行期和存续期项目有关收入、成本支出等进行测算。

1.暂定方案

本报告暂定对产业创新中心进行租赁经营。

注：在后期深化设计之后，具体以设计以及最终运营方案为准。

2.暂定收费标准

根据项目区位、功能分区以及配套设施建设情况，以及周边的规划建设，考虑本项目建设周期 2 年，参照菏泽当前租赁市场行情，赁价格暂定 2 元/m²。

3.租赁收入估算

租赁收入=租赁面积×租赁（年）价格×租用率（使用负荷率）

经初步估算，年均收入：**1774.16** 万元。

4.土地出让净收入

处于谨慎考虑，本次预测只考虑项目的经营收入，不考虑土地出让净收入。

经营收入的测算详见下表。

项目经营收入测算表

年份		运营期								
		第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
创新中心 租赁收入	1.经营范围 22000 m²									
	2.使用负荷率	70.00%	80.00%	90.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
	3.租金价格（元/m²·天）	1.8	1.8	1.8	1.91	1.91	1.91	2.02	2.02	2.02
	4.年运营时间（d/a）	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	5.综合单价（元/m²·年）	657	657	657	696.42	696.42	696.42	738.21	738.21	738.21
	收入预估	1011.78	1156.32	1300.86	1532.12	1532.12	1532.12	1624.05	1624.05	1624.05
合计（含税）		1011.78	1156.32	1300.86	1532.12	1532.12	1532.12	1624.05	1624.05	1624.05
合计（未税）		928.24	1060.84	1193.45	1405.62	1405.62	1405.62	1489.96	1489.96	1489.96
年份		运营期								
		第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
创新中心 租赁收入	1.经营范围 22000 m²									
	2.使用负荷率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
	3.租金价格（元/m²·天）	2.14	2.14	2.14	2.27	2.27	2.27	2.41	2.41	2.41
	4.年运营时间（d/a）	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	5.综合单价（元/m²·年）	782.50	782.50	782.50	829.45	829.45	829.45	879.21	879.21	879.21
	收入预估	1721.49	1721.49	1721.49	1824.78	1824.78	1824.78	1934.27	1934.27	1934.27
合计（含税）		1721.49	1721.49	1721.49	1824.78	1824.78	1824.78	1934.27	1934.27	1934.27
合计（未税）		1579.35	1579.35	1579.35	1674.11	1674.11	1674.11	1774.56	1774.56	1774.56

（二）项目经营成本费用预测

本项目正常运营年总成本主要包括外购原辅材料费、外购燃料动力费、职工工资及福利费、修理费、其它费用、折旧摊销费、财务费用等。

1.外购原辅材料费

本项目非生产类项目，不需外购原辅材料，因而本项目外购原辅材料费暂取为 0.00 万元。

2.外购燃料动力费

项目所需燃料和动力主要为水、电，主要为日常经营管理使用。

（1）水费估算

依据节能分析章节本项目计入成本用水量为 0.31 万 m³。

水价依据《关于调整非居民用水价格和完善超定额累进加价制度的通知》（荷价格发〔2017〕20 号文），非居民用水综合水价为 4.70 元/方，其中基本水价 2.90 元/方，污水处理费 1.40 元/方、水资源费 0.40 元/方；特种用水综合水价为 6.50 元/方，其中：基本水价 4.50 元/方、污水处理费 1.40 元/方、水资源费 0.60 元/方。城乡社区居民委员会的工作场所及非经营公益服务设施，养老机构等社会福利场所的生活服务设施，学校教学设施和学生生活服务设施，城乡居民住宅小区公共场所非经营性服务设施等用水价格按居民类合表户价格执行。

（2）电费估算

依据节能分析章节本项目计入成本用电量为 4.55 万 kWh。

依据《关于继续降低一般工商业电价的通知》鲁发改价格〔2019〕349 号，暂定菏泽市用电电价为 0.72015 元/度。

(3) 年均燃料动力费

综上，项目年均燃料动力费支出 **4.75** 万元。

3.职工薪酬及福利费

项目定员 **20** 人，主要包括管理人员、财务人员以及其他运营人员等。

表 3:人员定额及工资水平表

类型	数量（人）	2020 年度工资暂定水平（万元/人）	备注
管理人员	4	8.4	
财务人员	4	5.4	
其他运营人员	12	4.5	
合计	20	——	

综合考虑收入涨幅，保守估计，暂按每三年增长率为 **8%** 计算人员工资。则年均工资福利费年均为 **147.47** 万元。

4.修理费

项目运营期年度修理费按固定资产原值的 **1%** 计取，则项目年均修理费用约为 **74.85** 万元，主要用于建筑修缮、设备老化、维护、更新以及其他设施的维护。

5.其他费用

其它费用主要包括管理费用、业务办公费（含印刷费、差旅费、办公费、邮电费、会务费、培训费、劳务费、广告费等）、保险费用等，其他暂按项目运营收入之和的 **2%** 计取。年均其他费用 **35.48** 万元。

6.固定资产折旧费

固定资产折旧按平均年限法计算，残值率按 **5%**，其中机械设备折旧年限为 **15** 年，新建建筑物折旧年限为 **40** 年，经估算：年均折旧额为 **183.45** 万元。

7.无形资产与其他资产摊销费

考虑项目资产特点，无形资产摊销年限按 **40** 年计算。经估算，年均摊销额为 **48.75** 万元。

8.财务费用支出（运营期）

项目发行债券（运营期间）融资利息及还本付息计划见附表还本付息计划表。

经测算，项目经营成本测算见下表：

项目未税经营成本测算表项目未税经营成本测算表

金额单位：万元

项目	运营期								
	3	4	5	6	7	8	9	10	11
原辅材料费（未税）									
外购燃料动力费（未税）	4.75	4.75	4.75	4.75	4.75	4.75	4.75	4.75	4.75
工资及福利费	109.2	109.2	109.2	117.94	117.94	117.94	127.37	127.37	127.37
修理费（未税）	72.67	72.67	72.67	72.67	72.67	72.67	72.67	72.67	72.67
其他费用（未税）	19.09	21.82	24.54	28.91	28.91	28.91	30.64	30.64	30.64
经营成本（未税）	205.71	208.44	211.16	224.27	224.27	224.27	235.43	235.43	235.43
折旧费	193.57	193.57	193.57	193.57	193.57	193.57	193.57	193.57	193.57
摊销费	48.75	48.75	48.75	48.75	48.75	48.75	48.75	48.75	48.75
利息支出	270	270	270	270	270	270	270	270	270
总成本费用	718.03	720.76	723.48	736.59	736.59	736.59	747.75	747.75	747.75
项目	运营期								
	12	13	14	15	16	17	18	19	20
原辅材料费（未税）									
外购燃料动力费（未税）	4.75	4.75	4.75	4.75	4.75	4.75	4.75	4.75	4.75
工资及福利费	137.56	137.56	137.56	148.57	148.57	148.57	160.45	160.45	160.45
修理费（未税）	72.67	72.67	72.67	72.67	74.85	74.85	74.85	74.85	74.85
其他费用（未税）	32.48	32.48	32.48	34.43	36.5	36.5	38.69	38.69	38.69
经营成本（未税）	247.46	247.46	247.46	260.42	264.67	264.67	278.74	278.74	278.74
折旧费	193.57	193.57	193.57	193.57	193.57	193.57	168.27	168.27	168.27
摊销费	48.75	48.75	48.75	48.75	48.75	48.75	48.75	48.75	48.75
利息支出	270	270	270	270	180	180	180	180	180
总成本费用	759.78	759.78	759.78	772.74	686.99	686.99	675.76	675.76	675.76

(1) 建筑工程服务进项税

表 5: 建筑工程服务进项税估算表

序号	项目	计费基础	进项税	税率	备注
1	工程服务	5784.79	477.64	9%	建安工程
2	技术服务	603.40	34.15	6%	勘察、设计、前期咨询服务等
3	设备	466.69	53.69	13%	设备

(2) 燃料动力费、修理费进项

水费税率为 9%，电费税率为 13%，修理费税率暂定为 6%，其他费用（综合）税率暂定为 6%。

3.销项税

增值税税率按 9%计取；

4.税金及附加

城市维护建设税、教育费附加：以实际缴纳的营业税税额乘以城建税率（按纳税人所在地不同适用 7%、5%、1%三档税率，本项目按 7%计算）、教育费附加率 3%、地方教育费附加 2%；房产税取固定资产租赁收入的 12%；土地使用税为 9.6 元/m²。

5.税费估算

本项目运营期各年度增值税、税金及附加具体估算见附表：增值税、税金及附加估算表。测算结果如下表：

项目增值税、税金及附加测算表

金额单位：万元

序号	项目	运营期								
		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	缴纳增值税						75.26	129.58	129.58	129.58
1.1	销项	83.54	95.48	107.41	126.51	126.51	126.51	134.1	134.1	134.1
1.1.1	销项（经营收入）	83.54	95.48	107.41	126.51	126.51	126.51	134.1	134.1	134.1
1.2	进项	83.54	95.48	107.41	126.51	126.51	51.25	4.52	4.52	4.52
1.2.1	进项（经营成本）	3.82	3.99	4.15	4.41	4.41	4.41	4.52	4.52	4.52
1.2.2	进项（建设投资）	79.72	91.49	103.26	122.09	122.09	46.84			
2	税金及附加	120.99	136.9	152.81	178.27	178.27	187.31	203.95	203.95	203.95
2.1	城市维护建设税 7%						5.27	9.07	9.07	9.07
2.2	教育费附加 3%						2.26	3.89	3.89	3.89
2.3	地方教育费附加 2%						1.51	2.59	2.59	2.59
2.4	房产税（12%）	111.39	127.3	143.21	168.67	168.67	168.67	178.8	178.8	178.8
2.5	城镇土地使用税	9.6	9.6	9.6	9.6	9.6	9.6	9.6	9.6	9.6
3	企业所得税	22.31	50.8	79.29	122.69	122.69	120.43	134.57	134.57	134.57
4	支付税金总额	147.12	191.69	236.25	305.37	305.37	387.41	472.62	472.62	472.62
序号	项目	运营期								
		12	13	14	15	16	17	18	19	20

1	缴纳增值税	137.51	137.51	137.51	145.93	145.93	145.93	154.84	154.84	154.84
1.1	销项	142.14	142.14	142.14	150.67	150.67	150.67	159.71	159.71	159.71
1.1.1	销项（经营收入）	142.14	142.14	142.14	150.67	150.67	150.67	159.71	159.71	159.71
1.2	进项	4.63	4.63	4.63	4.74	4.74	4.74	4.87	4.87	4.87
1.2.1	进项（经营成本）	4.63	4.63	4.63	4.74	4.74	4.74	4.87	4.87	4.87
1.2.2	进项（建设投资）									
2	税金及附加	215.63	215.63	215.63	228	228	228	241.13	241.13	241.13
2.1	城市维护建设税 7%	9.63	9.63	9.63	10.21	10.21	10.21	10.84	10.84	10.84
2.2	教育费附加 3%	4.13	4.13	4.13	4.38	4.38	4.38	4.65	4.65	4.65
2.3	地方教育费附加 2%	2.75	2.75	2.75	2.92	2.92	2.92	3.1	3.1	3.1
2.4	房产税（12%）	189.52	189.52	189.52	200.89	200.89	200.89	212.95	212.95	212.95
2.5	城镇土地使用税	9.6	9.6	9.6	9.6	9.6	9.6	9.6	9.6	9.6
3	企业所得税	150.99	150.99	150.99	168.34	189.78	189.78	214.42	214.42	214.42
4	支付税金总额	508.76	508.76	508.76	547.01	568.45	568.45	615.26	615.26	615.26

（三）项目利润及企业所得税预测评价

根据前述测算的项目运营期收入和成本费用，测算项目运营期利润和企业所得税。详见下表：

项目利润及企业所得税测算表

金额单位：万元

年度	运营期								
	3	4	5	6	7	8	9	10	11
一、收入/成本/税金									
营业收入	928.24	1,060.84	1,193.45	1,405.62	1,405.62	1,405.62	1,489.96	1,489.96	1,489.96
营业成本	205.71	208.44	211.16	224.27	224.27	224.27	235.43	235.43	235.43
税金及附加	120.99	136.90	152.81	178.27	178.27	187.31	203.95	203.95	203.95
息税折旧及摊销前利润	601.54	715.50	829.48	1,003.08	1,003.08	994.04	1,050.58	1,050.58	1,050.58
二、折旧和摊销									
总折旧和摊销	242.32	242.32	242.32	242.32	242.32	242.32	242.32	242.32	242.32
息税前利润	359.22	473.18	587.16	760.76	760.76	751.72	808.26	808.26	808.26
三、财务费用									
利息支出	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00
总财务费用	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00
税前利润	89.22	203.18	317.16	490.76	490.76	481.72	538.26	538.26	538.26
四、所得税									
所得税费用	22.31	50.80	79.29	122.69	122.69	120.43	134.57	134.57	134.57
五、净利润	66.91	152.38	237.87	368.07	368.07	361.29	403.69	403.69	403.69

年度	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一、收入/成本/税金									
营业收入	1,579.35	1,579.35	1,579.35	1,674.11	1,674.11	1,674.11	1,774.56	1,774.56	1,774.56
营业成本	247.46	247.46	247.46	260.42	264.67	264.67	278.74	278.74	278.74
税金及附加	215.63	215.63	215.63	228.00	228.00	228.00	241.13	241.13	241.13
息税折旧及摊销前利润	1,116.26	1,116.26	1,116.26	1,185.69	1,181.44	1,181.44	1,254.69	1,254.69	1,254.69
二、折旧和摊销									
总折旧和摊销	242.32	242.32	242.32	242.32	242.32	242.32	217.02	217.02	217.02
息税前利润	873.94	873.94	873.94	943.37	939.12	939.12	1,037.67	1,037.67	1,037.67
三、财务费用									
利息支出	270.00	270.00	270.00	270.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
总财务费用	270.00	270.00	270.00	270.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
税前利润	603.94	603.94	603.94	673.37	759.12	759.12	857.67	857.67	857.67
四、所得税									
所得税费用	150.99	150.99	150.99	168.34	189.78	189.78	214.42	214.42	214.42
五、净利润	452.95	452.95	452.95	505.03	569.34	569.34	643.25	643.25	643.25

（四）项目收益与融资自求平衡性测算

1、根据项目《可行性研究报告》中数据进行测算，项目总投资约为 10000.00 万元，项目资本金 4000 万元，项目计划发行专项债券 6000 万元。2022 计划分期发行 6000 万元；本期计划发行 15 年期专项债券 2000 万元，下期计划发行 20 年期专项债券 4000 万元，假设计划发行债券年利率为 4.50%。则本项目发行专项债券融资还本

付息测算如下：

本息测算表

金额单位：万元

序号	年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	本期发行金额	本期发行利率	本期应付利息	本年后 期发行 金额	本年后 期发行利率	本年后 期发行 利息	应付利 息合计	应付本息 合计
1	第 1 年		6,000		6,000	2,000	4.50%	90	4,000	4.50%	180	270	270
2	第 2 年	6,000			6,000	2,000	4.50%	90	4,000	4.50%	180	270	270
3	第 3 年	6,000			6,000	2,000	4.50%	90	4,000	4.50%	180	270	270
4	第 4 年	6,000			6,000	2,000	4.50%	90	4,000	4.50%	180	270	270
5	第 5 年	6,000			6,000	2,000	4.50%	90	4,000	4.50%	180	270	270
6	第 6 年	6,000			6,000	2,000	4.50%	90	4,000	4.50%	180	270	270
7	第 7 年	6,000			6,000	2,000	4.50%	90	4,000	4.50%	180	270	270
8	第 8 年	6,000			6,000	2,000	4.50%	90	4,000	4.50%	180	270	270
9	第 9 年	6,000			6,000	2,000	4.50%	90	4,000	4.50%	180	270	270
10	第 10 年	6,000			6,000	2,000	4.50%	90	4,000	4.50%	180	270	270
11	第 11 年	6,000			6,000	2,000	4.50%	90	4,000	4.50%	180	270	270
12	第 12 年	6,000			6,000	2,000	4.50%	90	4,000	4.50%	180	270	270
13	第 13 年	6,000			6,000	2,000	4.50%	90	4,000	4.50%	180	270	270
14	第 14 年	6,000			6,000	2,000	4.50%	90	4,000	4.50%	180	270	270
15	第 15 年	6,000		2,000	4,000	2,000	4.50%	90	4,000	4.50%	180	270	2,270
16	第 16 年	4,000			4,000				4,000	4.50%	180	180	180
17	第 17 年	4,000			4,000				4,000	4.50%	180	180	180
18	第 18 年	4,000			4,000				4,000	4.50%	180	180	180
19	第 19 年	4,000			4,000				4,000	4.50%	180	180	180
20	第 20 年	4,000		4,000					4,000	4.50%	180	180	4,180
合计		*	6,000	2,000	*	*	*	1,350	*	*	3,600	4,950	10,950

2、项目平衡方案现金流量预测

按照项目产生的所有资金流入流出进行编制项目现金流量表。现金流量表中的年度累计净现金流量 ≥ 0 即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需求。测算结果如下表：

项目平衡方案现金流量测算表

金额单位：万元

年度	合计	建设期		项目运营期							
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	29,379.09			1,011.78	1,156.32	1,300.86	1,532.12	1,532.12	1,532.12	1,624.05	1,624.05
经营活动支出	4,372.77			205.71	208.44	211.16	224.27	224.27	224.27	235.43	235.43
支付的各项税费	8,047.04			147.12	191.69	236.25	305.37	305.37	387.41	472.62	472.62
经营活动产生的现金净额	16,959.28			658.95	756.19	853.45	1,002.48	1,002.48	920.44	916.00	916.00
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出	9,460.00	7,730.00	1,730.00								
流动资金支出											
投资活动产生的现金净额	-9,460.00	-7,730.0 0	-1,730.0 0								
三、融资活动产生的现金											
资本金	4,000.00	2,000.00	2,000.00								
专项债券	6,000.00	6,000.00									
银行借款											
偿还债券本金	6,000.00										
偿还银行借款本金											
支付建设期债券利息	540.00	270.00	270.00								
支付建设期银行借款利息											
支付运营期债券利息	4,410.00			270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00
支付运营期银行借款利息											
融资活动产生的现金净额	-950.00	7,730.00	1,730.00								

四、期初现金					388.95	875.14	1,458.59	2,191.07	2,923.55	3,573.99	4,219.99
期内现金变动	6,549.28			388.95	486.19	583.45	732.48	732.48	650.44	646.00	646.00
五、期末现金				388.95	875.14	1,458.59	2,191.07	2,923.55	3,573.99	4,219.99	4,865.99
年度		运营期									
		11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入		1,624.05	1,721.49	1,721.49	1,721.49	1,824.78	1,824.78	1,824.78	1,934.27	1,934.27	1,934.27
经营活动支出		235.43	247.46	247.46	247.46	260.42	264.67	264.67	278.74	278.74	278.74
支付的各项税费		472.62	508.76	508.76	508.76	547.01	568.45	568.45	615.26	615.26	615.26
经营活动产生的现金净额		916.00	965.27	965.27	965.27	1,017.35	991.66	991.66	1,040.27	1,040.27	1,040.27
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出											
流动资金支出											
投资活动产生的现金净额											
三、融资活动产生的现金											
资本金											
专项债券											
银行借款											
偿还债券本金						2,000.00					4,000.00
偿还银行借款本金											
支付建设期债券利息											
支付建设期银行借款利息											
支付运营期债券利息		270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
支付运营期银行借款利息											
融资活动产生的现金净额		-270.00	-270.00	-270.00	-270.00	-2,270.00	-180.00	-180.00	-180.00	-180.00	-4,180.00
四、期初现金		4,865.99	5,511.99	6,207.26	6,902.53	7,597.80	6,345.15	7,156.81	7,968.47	8,828.74	9,689.01
期内现金变动		646.00	695.27	695.27	695.27	-1,252.65	811.66	811.66	860.27	860.27	-3,139.73
五、期末现金		5,511.99	6,207.26	6,902.53	7,597.80	6,345.15	7,156.81	7,968.47	8,828.74	9,689.01	6,549.28

（四）本息覆盖倍数

本息覆盖倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足，保障程度大小。根据前述对项目未来数据的合理预测，在项目专项债券本次发行及存续期间内共产生可用于还付本息金额的现金净流入**16,959.28** 万元，能够覆盖项目专项债券本息金额 **10950** 万元，本息覆盖倍数为 **1.55** 倍，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

山东牡丹产业创新中心项目本息覆盖倍数本息覆盖倍数

金额单位：万元

拟发行专项债券额度及期限					可用于归还债券本息累计净现金流入额	债券本息额	本息覆盖倍数
一期额度	一期期限	二期额度	二期期限	债券额度合计			
2000	15 年	4000	20 年	6000	16,959.28	10950	1.55

五、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。

六、项目风险分析

项目具有投资规模大、建设周期长、专业性强，牵涉面广等特点，在工程建设和营运过程中，经常要受到多种因素的影响与干扰，而这些因素又大多具有相当的不确定性。

（一）与项目建设相关的风险

1、项目勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目管理单位的组织管理水平、项目承建单位的施工技术及管理水平的等也会对项目建设期产生影响。如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

2、风险控制措施

（1）深化各阶段设计方案，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程；

（2）要抓好对施工组织设计、安排好进度，督促检查，合理安排资金，把本项目建设成为质量优、环境美的一流产业集聚园区。尤其在基础施工阶段，要处理好与周边建筑的关系，保证基础安全施工。

选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度，通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款）切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（二）项目运营管理风险

1、风险识别

（1）市场风险

市场风险主要是同业竞争和市场之间的无序竞争。

（2）经营管理风险

主要包括市场营销，病虫害及天气影响的种植成本上升风险。

2、应对措施

(1) 加强管理，按照规范化的企业制度、财务制度去建设，减小管理风险是新项目进行中应予以关注的。

(2) 采取灵活的市场营销手段，收费价格应摸准市场行情准确定位。

(3) 结合当地农业部门及时做好农业疫情和病虫害预测，为租户减少病虫害影响。

(三) 与项目收益相关的风险

项目风险分析贯穿于项目建设和生产运营的全过程，项目风险因素主要有市场风险、工程风险、资金风险、政策风险、外部协作条件和社会风险等。

1、市场风险

市场风险的主要因素有市场需求量、竞争能力和价格等。

本项目市场前景较好，企业具有很强的市场竞争力。

2、工程风险

本项目在筹备阶段已对场区的工程地质条件、水文地质条件进行了详细地勘察，为初步设计、施工图设计和工程建设提供了可靠的依据，可保证工程的顺利实施，避免了工程风险。

3、资金风险

如果项目资金不能及时到位，项目的建设将面临极大的挑战。

4、政策风险

自改革开放以来，我国的政治经济形势一直在稳步发展，近年来又提出了国家支持资源型城市转型和重点产业振兴的重大决策。为本项目的尽快实施提供了便利和保障。另外，菏泽市政府又加大了对农

业的支持和扶持力度，所以国家和地方各级政府的政策都有利于项目的实施。

5、外部协作条件风险

本项目所在地为菏泽市，具有良好的交通运输、供水、供电等主要外部协作配套条件，可保证项目建设和运营的正常进行。

6、项目抗风险测算

本项目的主要风险是运营期收入减少和经营成本费用增高的风险。本次评价分别以项目《可行性研究报告》预测收入降低 10%和除融资利息之外的经营成本费用增加 10%测算项目的本息覆盖倍数。

通过测算，项目收入降低 10%项目的本息覆盖倍数为 1.28；项目除融资利息之外的经营成本费用增加 10%测算项目的本息覆盖倍数为 1.51。通过上述测算，说明项目抗风险能力较强。

山东牡丹产业创新中心项目收入降低 10%本息覆盖倍数

金额单位：万元

拟发行专项债券额度及期限					可用于归还债券本息累计净现金流入额	债券本息额	本息覆盖倍数
一期额度	一期期限	二期额度	二期期限	债券额度合计			
2000	15 年	4000	20 年	6000	14,021.37	10950	1.28

山东牡丹产业创新中心项目经营成本费用增加 10%本息覆盖倍数

金额单位：万元

拟发行专项债券额度及期限					可用于归还债券本息累计净现金流入额	债券本息额	本息覆盖倍数
一期额度	一期期限	二期额度	二期期限	债券额度合计			
2000	20 年	4000	20 年	6000	16,522.00	10950	1.51

七、总体预测结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析，该项目在全部债券存续期间内，一方面通过债券发行能满足

项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，菏泽市牡丹区牡丹产业创新中心可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式完成资金筹措。

八、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

本项目总投资 10000 万元，项目资本金及自筹资金 4000 万元，拟发行专项债券募集建设资金 6000 万元。

（二）评估内容

本项目从项目实施的必要性、项目实施的公益性、项目实施的收益性、项目建设投资合规性、项目成熟度、项目资金来源和到位可行性、项目收入、成本、收益预测合理性、债券资金需求合理性、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施、绩效目标合理性共 10 个方面进行事前绩效评估。

评估工作组运用专家咨询、现场调研、座谈论证等方式，按照评估指标体系及评分标准，对项目进行事前评估。最终，项目综合评估得分为 92.5 分，总体意见为：建议予以支持。

项目事前绩效评估评分情况汇总表

一级指标	二级指标	三级指标	标准 分值	评估 得分
项目实施的 必要性 10 分	政策相关性	政策相关性	1.5	1.5
	职能相关性	部门职能相关性	1	1
		部门规划及当年工作重点相关性	1	1
	需求相关性	项目需求紧迫性	1.5	1.5
		项目可替代性	1	1
		项目服务对象明确性	1	1
	财政投入相关性	项目公共性	1.5	1.5

一级指标	二级指标	三级指标	标准 分值	评估 得分
		公共财政支持必要性	1.5	1.5
项目实施的 公益性 10 分	项目公益性	项目公益性	7	7
		项目产业化	3	3
项目实施的 收益性 10 分	项目收益性	项目收益性	5	5
	项目收益覆盖本息充足性	项目收益覆盖本息的充足性	5	5
项目建设投 资合规性 10 分	筹资合规性	资金来源渠道合规性	2	2
		资金筹措程序的规范性	2	1.5
		财权事权的匹配性	1	0.5
	财政投入能力	资金配套方式及承受能力合理性	2	2
		资金重复投入情况	2	2
		资金支持方式的合理性	1	1
项目成熟度 10 分	项目可行性	项目技术路线完整、先进、可行、合理性	1	1
		项目技术路线与项目内容及绩效目标匹配性	1	0.5
		项目组织安排合理性	1	1
		项目进度安排合理性	1	1
	项目实施条件完备性	项目立项文件的完备性	1	1
		项目整体规划完备性	1	1
		项目环评手续的完备性	1	1
		项目用地手续完备性	1	0.5
	项目配套设施保证性	项目配套设施保证性	2	1
项目资金来 源和到位可 行性 10 分	项目资金来源渠道、性质、额度明确性	项目资金来源渠道明确性	2	2
		项目资金来源性质明确性	2	2
		项目资金来源额度明确性	2	2
	项目资金到位可行性	项目资本金到位可行性	2	2
		项目专项债券资金到位可行性	2	1.5
项目收入、 成本、收益 预测合理性 10 分	项目收入预测合理性	运营收入测算论证合理性	1	1
		收入测算依据充分性	1	1
		其他渠道收入论证合理性	1	0
	投入成本预测合理性	项目投入资源及成本与预期产出及效果相匹配性	1	1
		投入成本测算合理性	1	1
		成本测算依据充分性	1	1
		其他渠道对项目投入有充分性	1	1
	项目运营成本预测合理性	运营成本测算合理性	1	1
		成本测算依据充分性	1	1
	项目收益预测合理性	项目收益预测合理性	1	1
债券资金需 求合理性 10 分	项目投向正确性	项目投向正确性	5	5
	债券资金需求合理性	项目预算合理性	2	2
		债券资金和项目建设进度匹配性	3	3
项目偿债计	项目偿债计划可	项目偿债计划	3	3

一级指标	二级指标	三级指标	标准 分值	评估 得分
划可行性和 偿债风险点 及应对措施 10 分	行性	项目偿债计划切实可行性	2	2
	项目偿债风险及 应对措施可控性	风险识别明确性	2	1.5
		风险防控措施健全性	2	1.5
		风险防控措施有效性	1	0.5
绩效目标合 理性 10 分	目标明确性	绩效目标设定明确性	2	1.5
		绩效目标与实施单位长期规划目标、年度工作目标一致性	1	1
		项目受益群体定位准确性	1	1
		绩效目标和指标设置与项目相关性	1	1
	目标合理性	绩效目标与项目预计解决的问题匹配性	2	1.5
		绩效目标与现实需求匹配性	1	1
		绩效目标的前瞻性和挑战性	1	1
		绩效指标细化、量化，绩效指标值合理性	1	0.5
分值合计			100	92.5

1、项目实施的必要性

该指标分值为 10 分，评估得分为 10 分，得分率 100%。

项目设立符合国家、省、市及县相关行业发展政策，与主管部门职能、规划及年度重点工作相关，项目有迫切的现实需求和明确的服务对象，项目属于公共财政支持范围，且项目不具有一定的可替代性，具体指标及得分情况见下表：

项目实施必要性指标得分表

一级指标	二级指标	三级指标	分值	评估得分
项目实施的 必要性 10 分	政策相关性	政策相关性	1.5	1.5
	职能相关性	部门职能相关性	1	1
		部门规划及当年工作重点相关性	1	1
	需求相关性	项目需求紧迫性	1.5	1.5
		项目可替代性	1	1
		项目服务对象明确性	1	1
	财政投入相关性	项目公共性	1.5	1.5
		公共财政支持必要性	1.5	1.5

（1）政策相关性

项目与国家、省、市、县相关行业宏观政策相关，该项指标 1.5 分，评估得分 1.5 分。

（2）职能相关性

①部门职能相关性。项目单位职能于项目实施内容充分相关，该指标 1 分，评估得分 1 分。

②部门规划及当年工作重点相关性。项目实施单位规划将项目实施列为当年重点工作，项目与项目单位发展规划和年度工作重点充分相关，该项指标 1 分，评估得分 1 分。

（3）需求相关性

①项目需求紧迫性。随着经济和社会的发展，群众对项目建设期盼性高，需求迫切，该项指标 1.5 分，评估得分 1.5 分。

②项目可替代性。项目建设能大幅改善农业生产条件，区域内无其他类似的农业综合开发项目，项目不具有一定的替代性，该项指标 1 分，评估得分 1 分。

③项目服务对象明确性。项目实施后服务对象为县域内居民，服务和收益对象明确，该项指标 1 分，评估得分 1 分。

（4）财政投入相关性

①项目公共性。项目建设能带动当地经济发展、促进当地农业产业结构调整、发展现代农业、解决三农问题，具有较强公共性和公益性。该项指标 1.5 分，评估得分 1.5 分。

②公共财政支持必要性。项目属于服务于社会公共利益的政府投资项目，非市场化运作的产业项目。该项指标 1.5 分，评估得分 1.5 分。

2、项目实施的公益性

项目实施内容按照《财政部发展改革委人民银行银监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事

项的通知》（财预[2010]412号）对公益性项目的定义，项目具有公益性的特征。故项目属于政府主导，经济社会效益明显，群众期盼，服务于社会公共利益的政府投资项目。

项目建成后做好牡丹产业的基础性研究和应用性研究的同时，可进行牡丹产业科技培训，是农民获取新品种、新技术、新知识、新信息、新机具、参加培训和观摩学习的重要平台。促进当地及周边农民增收。直接带动菏泽市的消费水平，利于多种行业的发展。

该指标分值为 10 分，评估得分为 10 分，得分率 100%。

一级指标	二级指标	三级指标	分值	评估得分
项目实施的公益性 10 分	项目公益性	项目公益性	7	7
		项目产业化	3	3

（1）项目公益性。经现场调研，通过查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目是属于政府主导，经济社会效益明显，群众期盼，服务于社会公共利益的政府投资项目。该项指标 7 分，评估得分 7 分。

（2）项目产业化程度。经现场调研，通过查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目为社会公益性项目，非市场化运作的产业项目。该项指标 3 分，评估得分 3 分。

3、项目实施的收益性

本项目市场前景较好，通过项目建设，必将产生良好的经济效益，有效推动本地区冷链物流产业结构调整及优化，并为创造利税，成为新的税收增长点，对当地的财政税收的增长产生巨大贡献。

该项目建成后，经济效益和社会效益十分明显。直接为社会经济发展做出贡献。同时，带动当地多项产业发展，增加产业收入，促进社会稳定和协调。

本项目收入主要是租赁费收入，通过对租赁收入以及相关营运成本、税费的估算，债券存续期内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 **16,959.28** 万元。项目的收益性较好。

指标分值为 **10** 分，评估得分为 **10** 分，得分率 **100%**。

项目具有一定收益且能够实现收益与融资自求平衡，债券资金用于项目资本性支出，项目是属于政府主导，经济社会效益明显；项目自身收益性较高，项目收益扣除成本后覆盖本息倍数达到 **1.62** 倍。具体指标及指标得分情况见下表。

项目收益性指标得分表

一级指标	二级指标	三级指标	分值	评估得分
项目实施的收益性 10 分	项目收益性	项目收益性	5	5
	项目收益覆盖本息充足性	项目收益覆盖本息的充足性	5	5

（1）项目收益性

经现场调研，通过查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目是属于政府主导，经济社会效益明显，项目自身收益性较高。该项指标 **5** 分，评估得分 **5** 分。

（2）项目收益覆盖本息的充足性。经现场调研，通过查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目收益扣除成本后覆盖本息倍数达到 **1.5** 倍，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。该项指标 **5** 分，评估得分 **5** 分。

4、项目投资建设合规性

项目资金来源为项目实施单位自有资金和专项债券资金，项目筹资程序规范，能够体现财权与事权相匹配，财政资金支持方式合理。本次申请的县级项目资金（地方债券项目资金）与已设立的专项资金使用方向或者用途无重叠或交叉。项目投资建设合规。

指标分值为 10 分，评估得分为 9 分，得分率 90%。项目资金来源为项目实施单位自有资金和专项债券资金，项目筹资程序规范，能够体现财权与事权相匹配，财政资金支持方式合理。但项目单位需明确项目实施内容与其他相关部门无重复性，避免财政资金重复投入；专项债券资金支持数额未定，存在一定的筹资风险。具体指标及指标得分情况见下表。

项目建设的投资合规性指标得分表

一级指标	二级指标	三级指标	分值	评估得分
项目建设的投资合规性 10 分	筹资合规性	资金来源渠道合规性	2	2
		资金筹措程序的规范性	2	1.5
		财权事权的匹配性	1	0.5
	财政投入能力	资金配套方式及承受能力合理性	2	2
		资金重复投入情况	2	2
		资金支持方式的合理性	1	1

（1）筹资合规性

①资金来源渠道合规性。经现场调研，通过查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目资金来源渠道符合相关规定，该项指标 2 分，评估得分 2 分。

②资金筹措程序的规范性。经现场调研，通过查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目资金筹措程序科学规范，经过相关论证，论证资料齐全。该项指标 2 分，评估得分 1.5 分。

③财权事权的匹配性。经现场调研，通过查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目资金筹措基本能够体现财权与事权相匹配。该项指标 2 分，评估得分 1 分。

（2）财政投入能力

①资金配套方式及承受能力合理性。经现场调研，通过查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目投入资金由项目建设单位

自筹，其中项目资本金及其他建设资金由项目建设单位自有资金投入，其他不足资金通过发行专项债券的形式筹资，有效减轻了财政压力，资金配套方式及承受能力较为合理。该项指标 2 分，评估得分 2 分。

②资金重复投入情况。经现场调研，通过查看项目其他有关资料，项目单位未利用其他财政资金实施类似项目或开展相似工作内容，本项目与项目单位年度安排其他项目不存在重复性。该项指标 2 分，评估得分 2 分。

③资金支持方式的合理性。项目作为重大投资项目，项目投入资金由项目建设单位自筹，其中项目资本金及其他建设资金由项目建设单位自有资金投入，其他不足资金通过发行专项债券的形式筹资，支持方式符合规定。该项指标 1 分，评估得分 1 分。

5、项目成熟度

项目已完成规划选址，项目可行性研究报告已获发改部门批复，项目所占用的土地已经办理出让手续，缴纳土地出让金，不动产登记证正在办理之中，项目已具备前期施工条件。项目成熟度高。

该项指标分值为 10 分，评估得分为 8 分，得分率 80%。项目确定了具体项目实施单位，负责项目建设工作，项目实施单位组织机构设置较为健全。项目《可行性研究报告》较为完整，论证流程合规，但缺少项目建设过程具体管控方案，项目制度建设存在较大的提升空间。具体指标及指标得分情况如下表：

项目成熟度指标得分表

一级指标	二级指标	三级指标	分值	评估得分
项目成熟度 10 分	项目可行性	项目技术路线完整、先进、可行、合理性	1	1
		项目技术路线与项目内容及绩效目标匹配性	1	0.5

		项目组织安排合理性	1	1
		项目进度安排合理性	1	1
	项目实施条件完备性	项目立项文件的完备性	1	1
		项目整体规划完备性	1	1
		项目环评手续的完备性	1	1
		项目用地手续完备性	1	1
	项目配套设施保证性	项目配套设施保证性	2	1

(1) 项目可行性

①项目技术路线完整、先进、可行、合理性。查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目技术路线完整、先进、可行、合理，单部分项目不够细化，该项指标 1 分，评估得分 1 分。

②项目技术路线与项目内容及绩效目标匹配性。查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目技术路线与项目内容及绩效目标相匹配，该项指标 1 分，评估得分 0.5 分。

③项目组织安排合理性。查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目组织安排基本合理，细化程度不够。该项指标 1 分，评估得分 1 分。

④项目进度安排合理性。查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目进度安排基本合理，细化程度不够。该项指标 1 分，评估得分 1 分。

(2) 项目实施条件完备性。

①项目立项已备案。该项指标 1 分，评估得分 1 分。

②项目选址符合规划。项目用地符合牡丹区土地总体规划（2006-2020），不占用永久基本农田。该项指标 1 分，评估得分 1 分。

③项目环评已备案。菏泽市牡丹区山东牡丹产业创新中心项目环

境影响备案，备案号：202237170200000001。该项指标 1 分，评估得分 1 分。

④项目用地手续已办理备案手续。2022 年 1 月 7 日，项目取得建设用地规划许可证，编号：地字第 371702202200001 号。该项指标 1 分，评估得分 1 分。

(3) 项目配套设施保证性

经现场调研，通过查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，与项目有关的基础设施条件基本能够得以有效保障，该项指标 2 分，评估得分 1 分。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目建设资金由政府财政和企业共同筹措，企业以整合的企业自有资金作为项目资本金，不足部分由牡丹区财政拨付，本次申请的地方专项债券资金与已设立的其他专项资金使用方向或者用途无重叠或交叉。故项目资金来源和到位可行。

指标分值为 10 分，评估得分为 9.5 分，得分率 95%。项目资金来源为项目实施单位自有资金和专项债券资金，项目资金来源渠道、性质、额度明确；专项债券资金支持数额未定，存在一定的筹资风险。具体指标及指标得分情况见下表。

项目资金来源和到位可行性指标得分表

一级指标	二级指标	三级指标	分值	评估得分
项目资金来源和到位可行性 10 分	项目资金来源渠道、性质、额度明确性	项目资金来源渠道明确性	2	2
		项目资金来源性质明确性	2	2
		项目资金来源额度明确性	2	2
	项目资金到位可行性	项目资本金到位可行性	2	2
		项目专项债券资金到位可行性	2	1.5

（1）项目资金来源渠道、性质、额度明确性

①资金来源渠道明确性。经现场调研，通过查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目资金来源渠道明确，符合相关规定，该项指标 2 分，评估得分 2 分。

②项目资金来源性质明确性。经现场调研，通过查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目资金来源性质明确。该项指标 2 分，评估得分 2 分。

③项目资金来源额度明确性。经现场调研，通过查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目资金来源额度明确。该项指标 2 分，评估得分 2 分。

（2）项目资金到位可行性

①项目资本金到位可行性。经现场调研，通过查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目投入资金由项目建设单位自筹，其中项目资本金及其他建设资金由项目建设单位自有资金和财政资金投入，其他不足资金通过发行专项债券的形式筹资，有效减轻了财政压力，资金配套方式及承受能力较为合理。该项指标 2 分，评估得分 2 分。

②项目专项债券资金到位可行性。经现场调研，通过查看项目其他有关资料，项目符合专项债券支持范围，但专项债券发行受国家政策影响较大，到位资金进度和额度仍具有一定的不确定性。该项指标 2 分，评估得分 1.5 分。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目预期收入来源于项目资产租赁收入，经营期成本包括外购原辅材料费、外购燃料动力费、职工工资及福利费、修理费、其它费

用、折旧摊销费、财务费用、税金及附加等。根据项目区位、功能分区以及配套设施建设情况，以及周边的规划建设，参照菏泽当前租赁市场行情估算收入成本，上述测算公式正确，未发现有明显的偏差，故本项目收入、成本、收益预测合理。

该项指标分值为 10 分，评估得分为 9 分，得分率 90%。项目详细测算了收入、成本费用及收益。但预算测算过程不够细化，项目收入未考虑其他第三方收入。具体指标及得分情况见下表：

项目收入、成本、收益预测合理性指标得分表

一级指标	二级指标	三级指标	分值	评估得分
项目收入、成本、收益预测合理性 10 分	项目收入预测合理性	运营收入测算论证合理性	1	1
		收入测算依据充分性	1	1
		其他渠道收入论证合理性	1	0
	投入成本预测合理性	项目投入资源及成本与预期产出及效果相匹配性	1	1
		投入成本测算合理性	1	1
		成本测算依据充分性	1	1
		其他渠道对项目投入有充分性	1	1
	项目运营成本预测合理性	运营成本测算合理性	1	1
		成本测算依据充分性	1	1
	项目收益预测合理性	项目收益预测合理性	1	1

(1) 项目收入预测合理性

①运营收入测算论证合理性。查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，根据项目区位、功能分区以及配套设施建设情况，以及周边的规划建设，考虑本项目建设周期 2 年，参照菏泽当前租赁市场行情估算收费标准；运营收入考虑了负荷率，并根据菏泽市经济发展情况以及市场状况考虑了租金调整系数。收入论证合理，该项指标 1 分，评估得分 1 分。

②收入测算依据充分性。查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，根据项目区位、功能分区以及配套设施建设情况，以及周边

的规划建设，考虑本项目建设周期 2 年，参照菏泽当前租赁市场行情估算收费标准；运营收入考虑了负荷率，并根据菏泽市经济发展情况以及市场状况考虑了租金调整系数。收入测算依据充分，该项指标 1 分，评估得分 1 分。

③其他渠道收入论证合理性。查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目除了项目资产租赁收入外未有其他渠道收入。该项指标 1 分，评估得分 0 分。

（2）投入成本预测合理性

①项目投入资源及成本与预期产出及效果相匹配性。项目投入资源及成本与预期产出及效果相匹配性较高，该项指标 1 分，评估得分 1 分。

②投入成本测算合理性。查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目投入成本测算基本合理，该项指标 1 分，评估得分 1 分。

③成本测算依据充分性。查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，依据国家、省、地等有关计费文件测算项目投入成本，成本测算依据充分。该项指标 1 分，评估得分 1 分。

④其他渠道对项目投资充分性。查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目建设单位以自有资金和财政资金对项目进行资本金投入，项目资本金满足国家规定。该项指标 1 分，评估得分 1 分。

（3）项目运营成本预测合理性

①运营成本测算合理性。经营期成本包括外购原辅材料费、外购燃料动力费、职工工资及福利费、修理费、其它费用、折旧摊销费、财务费用、税金及附加等。项目详细测算了燃料动力费、工资及福利

费、折旧费、摊销费、其他费用、相关税费及根据本项目资金筹措计划测算专项债券财务费用，成本测算合理。该项指标 1 分，评估得分 1 分。

②成本测算依据充分性。查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，依据国家、省、地等有关计费文件测算和项目投入测算折旧摊销等项目运营成本，成本测算依据充分。该项指标 1 分，评估得分 1 分。

(4) 项目收益预测合理性

项目收益预测合理性。查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目详细测算了收入、成本及收益，上述测算公式正确，未发现有明显的偏差，本项目收入、成本、收益预测合理。该项指标 1 分，评估得分 1 分。

8、债券资金需求合理性

债券发行和项目预计的建设进度相匹配，故债券资金需求合理。

该项指标分值为 10 分，评估得分为 10 分，得分率 100%。项目详细测算了收入、成本费用及收益。具体指标及得分情况见下表：

债券资金需求合理性指标得分表

一级指标	二级指标	三级指标	分值	评估得分
债券资金需求合理性 10 分	债券资金需求合理性	项目投向正确性	5	5
		项目预算合理性	2	2
		债券资金和项目建设进度匹配性	3	3

(1) 项目投向正确性。项目具有一定收益且能够实现收益与融资自求平衡，债券资金用于项目资本性支出，项目是属于政府主导，经济社会效益明显的公益性项目，为专项债券支持类项目，投向正确；该项指标 5 分，评估得分 5 分。

（2）债券资金需求合理性

①项目预算合理性。查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目详细测算了收入、成本费用及收益，预算合理。该项指标 2 分，评估得分 2 分。

②债券资金和项目建设进度匹配性。查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，债券发行和项目预计的建设进度相匹配，该项指标 3 分，评估得分 3 分。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

项目实施单位制定了详细的偿债计划，项目预期收益满足还款付息要求，还款计划切实可行；项目分析论证了偿债风险点，但应对措施不够细化。

该项指标分值为 10 分，评估得分为 8.5 分，得分率 85%。项目制定了详细偿债计划，分析论证了偿债风险及应对措施，但风险识别不够全面，细化程度不够，风险防控及应对措施且有欠缺。具体指标及得分情况见下表：

项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施指标得分表

一级指标	二级指标	三级指标	分值	评估得分
项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施 10 分	项目偿债计划可行性	项目偿债计划	3	3
		项目偿债计划切实可行性	2	2
	项目偿债风险及应对措施可控性	风险识别明确性	2	1.5
		风险防控措施健全性	2	1.5
		风险防控措施有效性	1	0.5

（1）项目偿债计划可行性

①项目偿债计划。查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目制定了详细偿债计划，该项指标 3 分，评估得分 3 分。

②项目偿债计划切实可行性。查看项目《可行性研究报告》及其

他有关资料，项目制定了详细偿债计划，项目收益扣除成本后覆盖本息倍数达到 **1.55** 倍，用于还本付息资金的充足性能够得到保障，项目偿债计划切实可行。该项指标 **2** 分，评估得分 **2** 分。

(2) 项目偿债风险及应对措施可控性

①风险识别明确性。查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目分析论证了偿债风险，但风险识别不够全面，细化程度不够。该项指标 **2** 分，评估得分 **1.5** 分。

②风险防控措施健全性。查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，项目根据识别的风险制定了防控措施，但风险防控措施不够健全，该项指标 **2** 分，评估得分 **1.5** 分。

③风险防控措施有效性。查看项目《可行性研究报告》及其他有关资料，由于项目风险识别不够全面细化，风险防控措施不够健全，故而影响其有效性。该项指标 **1** 分，评估得分 **0.5** 分。

10、绩效目标合理性

项目实施单位制定了绩效目标，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。但绩效目标设置不明确，未体现项目设施预期效果情况，个别指标细化、量化程度不足。

该项指标分值为 **10** 分，评估得分为 **8.5** 分，得分率 **85%**。具体指标及得分情况见下表：

绩效目标合理性指标得分表

一级指标	二级指标	三级指标	分值	评估得分
绩效目标合理性 10 分	目标明确性	绩效目标设定明确性	2	1.5
		绩效目标与实施单位长期规划目标、年度工作目标一致性	1	1
		项目受益群体定位准确性	1	1
		绩效目标和指标设置与项目相关性	1	1
	目标合理性	绩效目标与项目预计解决的问题匹配性	2	1.5
		绩效目标与现实需求匹配性	1	1

		绩效目标的前瞻性和挑战性	1	1
		绩效指标细化、量化，绩效指标值合理性	1	0.5

（1）绩效目标明确性

①绩效目标设定明确性。查看有关资料，项目绩效目标设定明确。该项指标 2 分，评估得分 1.5 分。

②绩效目标与实施单位长期规划目标、年度工作目标一致性。查看有关资料，项目绩效目标与实施单位长期规划目标、年度工作目标一致，该项指标 1 分，评估得分 1 分。

③项目受益群体定位准确性。查看有关资料，项目受益群体为周边居民，定位准确。该项指标 1 分，评估得分 1 分。

④绩效目标和指标设置与项目相关性。查看有关资料，绩效目标和指标设置与项目高度相关，该项指标 1 分，评估得分 1 分。

（2）绩效目标合理性

①绩效目标与项目预计解决的问题匹配性。项目主要是提高农村生活水平，居住生活环境。与绩效目标匹配性较高。该项指标 2 分，评估得分 1.5 分。

②绩效目标与现实需求匹配性。项目对服务对象的需求进行充分调研，绩效目标与现实需求匹配性高，该项指标 1 分，评估得分 1 分。

③绩效目标的前瞻性和挑战性。查看有关资料，绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性。该项指标 1 分，评估得分 1 分。

④绩效指标细化、量化，绩效指标值合理性。查看有关资料，项目根据绩效目标，进一步细化了对应的产出指标和效果指标，从数量、质量、时效、成本、社会效益、可持续影响及服务对象满意度方面描述项目产出及效果，指标细化程度较好。但仍存在部分指标描述不具

体、指标值可考量性不足的情况。该项指标 1 分，评估得分 0.5 分。

（三）评估结论

菏泽市牡丹区牡丹产业创新中心项目属于政府主导，经济社会效益明显，群众期盼，服务于社会公共利益的政府投资项目。

根据前述对项目未来数据的合理预测，在全部债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入 16,959.28 万元，能够覆盖债券本息金额 10950 万元，债券本息覆盖倍数 1.55 倍，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。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。项目建设符合本地区的经济发展水平，能在较短时间内为本地区社会和人文环境所接受。

本项目是集牡丹科普、人才培育、科技研发、标准制定、技术推广、成果转化、产业孵化为一体的牡丹产业创新中心。做好牡丹产业的基础性研究和应用性研究的同时，又进行牡丹产业科技培训，是农民获取新品种、新技术、新知识、新信息、新机具、参加培训和观摩学习的重要平台。通过项目实施有利于牡丹生产向产业化、现代化、科技化方向发展；不仅提高企业经济效益和丰富市场供应，而且有利于项目区现代农业和农业高新技术的发展，进而带动当地经济的振兴、农民素质的提高和农民收入的增加。但该项目在绩效目标细化、项目退出清理调整机制、项目全过程制度建设、筹资及偿债风险应对措施等方面存在不足。总的来说，本项目绩效目标指向明确，与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，项目绩效可实现性较强，实施方案比较有效，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。