

2022年山东省乐陵市新材料产业园标准厂房及  
园区配套基础设施提升项目实施方案



乐陵市循环经济示范园投资开发有限公司

2020年10月



## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

乐陵市新材料产业园标准厂房及园区配套基础设施提升项目

### （二）项目单位

乐陵市循环经济示范园投资开发有限公司

### （三）项目规划审批

2020年10月，山东睿工项目管理有限公司对该项目出具了《德州市乐陵市新材料产业园标准厂房及园区配套基础设施提升项目可行性研究报告》；2020年10月，乐陵市行政审批服务局对该项目出具了《关于对新材料产业园标准厂房及园区配套基础设施提升项目可行性研究报告的批复》（乐审批建发【2020】350号）。2021年2月根据乐陵市行政审批服务局《关于新材料产业园标准厂房及园区配套基础设施提升项目变更建设单位的说明》，项目建设单位由乐陵市循环经济示范园管理委员会变更为乐陵市循环经济示范园投资开发有限公司。

### 项目规模与主要建设内容

新材料产业园标准厂房及园区配套基础设施提升项目建设内容主要包括：总建筑面积14万m<sup>2</sup>的标准化厂房以及配套基础设施建设；新建、扩建迎宾路等道路共计9500米；对园区排水沟沟渠进行清淤施工；对园区水库进行改造提升；新建占地面积300亩的人工湿地公园（由自有资金安排）及污水收集管网。

#### **(四) 项目建设期限**

该项目于 2021 年 3 月 1 日开工建设,2022 年 12 月 31 日完工。

### **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)、国家计委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》
- (2)、建设部《全国市政工程投资估算指标》(HZ247-101-2007)
- (3)、建设部《市政工程可行性研究投资估算编制办法》(2007)
- (4)、《山东省市政工程消耗定额》
- (5)、《山东省建筑工程消耗定额》
- (6)、当地相关工程的有关资料
- (7)、目前有关设备、材料市场价格
- (8)、国家现行投资估算的有关规定
- (9)、建设单位提供的有关基础资料项目《可行性研究报告》。

##### **2. 估算总额**

项目总投资为建设投资与铺底流动资金之和,约 33300 万元。

其中工程费用 30636 万元,工程建设其他费用 1164 万元,预备费 1500 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。
- (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 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	33,300.00	100%	
一、资本金	8,300.00	24.92%	
自有资金	8,300.00		
二、债务资金	25,000.00	75.08%	其中前期已发行 10,000 万元。
专项债券	25,000.00		
银行借款			

## 三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

### （一）运营收入预测

本项目预期收入主要来源于厂房租金收入。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年份	厂房租金收入	合计
2022	-	-
2023	4,389.00	4,389.00
2024	4,520.67	4,520.67
2025	4,656.29	4,656.29
2026	4,795.98	4,795.98
2027	4,939.86	4,939.86
2028	5,088.05	5,088.05
2029	5,240.70	5,240.70
2030	5,397.92	5,397.92

2031	5,559.85	5,559.85
2032	5,726.65	5,726.65
2033	5,898.45	5,898.45
2034	6,075.40	6,075.40
2035	6,257.66	6,257.66
2036	6,445.39	6,445.39
2037	6,638.76	6,638.76
2038	6,837.92	6,837.92
2039	7,043.06	7,043.06
2040	7,254.35	7,254.35
2041	7,254.35	7,254.35
2042	-	-
合计	110,020.31	110,020.31

收入预测方法说明：

根据山东省乐陵市发展和改革局提供的关于对新材料产业园标准厂房及园区配套基础设施提升项目的价格收益说明：厂房租赁收入：运营面积 14 万 m<sup>2</sup>，运营第一年按每平方 330 元/年收取，租金自然增长率按 3.0%/年预估。

**（二）运营成本预测**

本项目总成本费用包括燃料及动力、工资及福利、折旧、其他费用，年度运营支出预测如下：

表 3：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	其他费用	合计
2022	-	-	-	-
2023	242.55	123.05	42.00	407.60
2024	242.55	123.05	63.00	428.60
2025	242.55	123.05	63.00	428.60
2026	242.55	123.05	63.00	428.60
2027	242.55	123.05	63.00	428.60
2028	242.55	123.05	63.00	428.60

2029	242.55	123.05	63.00	428.60
2030	242.55	123.05	63.00	428.60
2031	242.55	123.05	63.00	428.60
2032	385.88	146.03	63.00	594.91
2033	385.88	146.03	63.00	594.91
2034	385.88	146.03	63.00	594.91
2035	385.88	146.03	63.00	594.91
2036	385.88	146.03	63.00	594.91
2037	385.88	146.03	63.00	594.91
2038	385.88	146.03	63.00	594.91
2039	385.88	146.03	63.00	594.91
2040	385.88	146.03	63.00	594.91
2041	385.88	146.03	63.00	594.91
2042	-	-	-	-
合计	6,041.70	2,567.80	1,176.00	9,785.50

成本预测方法说明：

#### (1) 燃料动力

项目运营后，使用城市管网供水。用水单价第3年-第11年，每吨水按3元计费、第12年-第20年，每吨水按3.5元计费；耗水量第3年-第11年，每年用水按4万吨计量、第12年-第20年，每年用水按5万吨计量。第3年-第20年，总耗水费265.50万元。

项目运营后，用电单价第3年-第11年，按0.73元计费、第12年-第20年，按1.0元计费；用电数量第3年-第11年，每年用电按300万KWH计量、第12年-第20年，每年用电按350万KWH计量。第3年-第20年，总用电费5,121.00万元。

#### (2) 工资福利

项目运营后，第3年-第20年，每年聘用工人20名、技术人员4名、管理人员4名。人均年工资额，第3年-第11年工

人按 3.5 万元/年计、技术人员按 4 万元/年计、管理人员按 4.2 万元/年计；第 11 年-第 20 年工人按 4 万元/年计、技术人员按 5 万元/年计、管理人员按 5.5 万元/年计。福利费按工资总额的 14%计。第 3 年-第 20 年，总工资及福利费支出 2,306.00 万元。

### (3) 折旧

折旧按平均年限法计算。建筑物折旧期限按 30 年，残值率均取 5%。每年折旧费为 970.00 万元。

### (4) 其他费用

其他费用含修理费用，第 3 年的费用为 40 万元，第 4-20 年的费用为 60 万元。

## 2. 相关税费

结合本项目涉及的行业性质，测算中适用的主要税费如下：

表 4：项目税费表

年份	增值税	城建税及附加	所得税	房产税	合计
2022	-	-	-	-	-
2023	329.66	39.56	293.71	483.19	1,146.12
2024	338.11	40.57	315.39	497.69	1,191.76
2025	349.31	41.92	342.42	512.62	1,246.27
2026	360.85	43.30	370.27	528.00	1,302.42
2027	372.73	44.73	398.96	543.84	1,360.25
2028	384.96	46.20	428.50	560.15	1,419.81
2029	397.57	47.71	458.93	576.96	1,481.16
2030	410.55	49.27	490.27	594.27	1,544.35
2031	423.92	50.87	522.56	612.09	1,609.44
2032	421.20	50.54	518.85	630.46	1,621.05
2033	435.39	52.25	553.10	649.37	1,690.10
2034	450.00	54.00	588.38	668.85	1,761.23
2035	465.05	55.81	624.71	688.92	1,834.48

2036	480.55	57.67	662.14	709.58	1,909.94
2037	496.51	59.58	700.68	730.87	1,987.65
2038	512.96	61.55	740.39	752.80	2,067.70
2039	529.90	63.59	781.29	775.38	2,150.15
2040	547.34	65.68	823.41	798.64	2,235.08
2041	547.34	65.68	823.41	798.64	2,235.08
2042	-	-	-	-	-
合计	8,253.89	990.47	10,437.36	12,112.33	31,794.05

## 10. 利息支出

根据本项目资金筹措计划，建设期拟发行地方政府专项债券 25,000.00 万元，2021 年 8 月已发行 2021 年山东省（德州市乐陵市新材料产业园标准厂房及园区配套基础设施提升项目）交通水利及市政产业园区发展专项债券（一期）项目 5,000.00 万元，发行期限 20 年，实际利率为 3.47%，2021 年 10 月已发行 2021 年山东省（德州市乐陵市新材料产业园标准厂房及园区配套基础设施提升项目）交通水利及市政产业园区发展专项债券（二期）项目 5,000.00 万元，发行期限 20 年，实际利率为 3.61%，本期拟发行 2,000.00 万元，剩余额度 13,000.00 万元在 2022 年发行完毕。债券发行期限为 20 年，假设债券发行利率为 4.20%，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。

表 5：专项债券还本付息测算表（金额单位：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	-	10,000.00		10,000.00	-	-
2022	25,000.00	15,000.00		25,000.00	669.00	669.00
2023	25,000.00			25,000.00	984.00	984.00
2024	25,000.00			25,000.00	984.00	984.00
2025	25,000.00			25,000.00	984.00	984.00

2026	25,000.00			25,000.00	984.00	984.00
2027	25,000.00			25,000.00	984.00	984.00
2028	25,000.00			25,000.00	984.00	984.00
2029	25,000.00			25,000.00	984.00	984.00
2030	25,000.00			25,000.00	984.00	984.00
2031	25,000.00		-	25,000.00	984.00	984.00
2032	25,000.00			25,000.00	984.00	984.00
2033	25,000.00			25,000.00	984.00	984.00
2034	25,000.00			25,000.00	984.00	984.00
2035	25,000.00			25,000.00	984.00	984.00
2036	25,000.00			25,000.00	984.00	984.00
2037	25,000.00			25,000.00	984.00	984.00
2038	25,000.00			25,000.00	984.00	984.00
2039	25,000.00			25,000.00	984.00	984.00
2040	25,000.00			25,000.00	984.00	984.00
2041	25,000.00		10,000.00	15,000.00	984.00	10,984.00
2042	15,000.00		15,000.00	-	315.00	15,315.00
合计		25,000.00	25,000.00	-	19,680.00	44,680.00

### (三) 项目运营损益表

项目运营损益表见表 7。

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
营业收入	-	4,026.61	4,147.40	4,271.83
增值税	-	329.66	338.11	349.31
营业税金及附加	-	522.75	538.26	554.54
营业成本	669.00	2,329.01	2,347.59	2,347.59
利润总额	-669.00	1,174.85	1,261.55	1,369.70
企业所得税	-	293.71	315.39	342.42
净利润	-669.00	881.14	946.16	1,027.27

续上表：

年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营业收入	4,399.98	4,531.98	4,667.94	4,807.98	4,952.22

增值税	360.85	372.73	384.96	397.57	410.55
营业税金及附加	571.30	588.56	606.35	624.67	643.53
营业成本	2,347.59	2,347.59	2,347.59	2,347.59	2,347.59
利润总额	1,481.09	1,595.83	1,714.00	1,835.72	1,961.10
企业所得税	370.27	398.96	428.50	458.93	490.27
净利润	1,110.82	1,196.87	1,285.50	1,376.79	1,470.82

续上表：

年份	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
营业收入	5,100.78	5,253.81	5,411.42	5,573.76	5,740.98
增值税	423.92	421.20	435.39	450.00	465.05
营业税金及附加	662.96	681.00	701.62	722.85	744.72
营业成本	2,347.59	2,497.41	2,497.41	2,497.41	2,497.41
利润总额	2,090.23	2,075.40	2,212.40	2,353.50	2,498.85
企业所得税	522.56	518.85	553.10	588.38	624.71
净利润	1,567.67	1,556.55	1,659.30	1,765.13	1,874.13

续上表：

年份	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
营业收入	5,913.21	6,090.60	6,273.32	6,461.52	6,655.37	6,655.37	-
增值税	480.55	496.51	512.96	529.90	547.34	547.34	-
营业税金及附加	767.25	790.45	814.35	838.97	864.32	864.32	-
营业成本	2,497.41	2,497.41	2,497.41	2,497.41	2,497.41	2,497.41	315.00
利润总额	2,648.55	2,802.74	2,961.56	3,125.14	3,293.63	3,293.63	-315.00
企业所得税	662.14	700.68	740.39	781.29	823.41	823.41	-
净利润	1,986.41	2,102.05	2,221.17	2,343.86	2,470.22	2,470.22	-315.00

#### (四) 项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 8。

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	-	-	4,389.00	4,520.67	4,656.29
2. 经营活动支付的现金流	-	-	407.60	428.60	428.60
3. 经营活动支付的各项税金	-	-	1,146.12	1,191.76	1,246.27
4. 经营活动产生的现金流小计	-	-	2,835.28	2,900.30	2,981.41
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	12,000.00	20,600.00	700.00	-	-
2. 支付的铺底资金	-	-	-	-	-
3. 投资活动产生的现金流小计	-12,000.00	-20,600.00	-700.00	-	-
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1. 项目资本金	8,300.00	-	-	-	-
2. 债券及银行借款筹资款	10,000.00	15,000.00	-	-	-
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	-
4. 支付融资利息	-	669.00	984.00	984.00	984.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	18,300.00	14,331.00	-984.00	-984.00	-984.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1. 期初现金	-	6,300.00	31.00	1,182.28	3,098.58
2. 期内现金变动	6,300.00	-6,269.00	1,151.28	1,916.30	1,997.41
3. 期末现金	6,300.00	31.00	1,182.28	3,098.58	5,095.99

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	4,795.98	4,939.86	5,088.05	5,240.70	5,397.92
2. 经营活动支付的现金流	428.60	428.60	428.60	428.60	428.60
3. 经营活动支付的各项税金	1,302.42	1,360.25	1,419.81	1,481.16	1,544.35

4. 经营活动产生的 现金流小计	3,064.96	3,151.01	3,239.64	3,330.93	3,424.96
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 筹资金	-	-	-	-	-
3. 偿还债券及银行 借款本金	-	-	-	-	-
4. 支付融资利息	984.00	984.00	984.00	984.00	984.00
5. 筹资活动产生的 现金流合计	-984.00	-984.00	-984.00	-984.00	-984.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1. 期初现金	5,095.99	7,176.95	9,343.96	11,599.60	13,946.53
2. 期内现金变动	2,080.96	2,167.01	2,255.64	2,346.93	2,440.96
3. 期末现金	7,176.95	9,343.96	11,599.60	13,946.53	16,387.50

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	5,559.85	5,726.65	5,898.45	6,075.40	6,257.66
2. 经营活动支付的 现金流	428.60	594.91	594.91	594.91	594.91
3. 经营活动支付的 各项税金	1,609.44	1,621.05	1,690.10	1,761.23	1,834.48
4. 经营活动产生的 现金流小计	3,521.81	3,510.69	3,613.44	3,719.27	3,828.27
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	984.00	984.00	984.00	984.00	984.00
5. 筹资活动产生的 现金流合计	-984.00	-984.00	-984.00	-984.00	-984.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1. 期初现金	16,387.50	18,925.31	21,452.00	24,081.43	26,816.70
2. 期内现金变动	2,537.81	2,526.69	2,629.44	2,735.27	2,844.27
3. 期末现金	18,925.31	21,452.00	24,081.43	26,816.70	29,660.97

续上表：

年份	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
一、经营活动产生的 现金流	-	-	-	-	-	-
1. 经营活动产生的 现金流	6,445.39	6,638.76	6,837.92	7,043.06	7,254.35	7,254.35
2. 经营活动支付的 现金流	594.91	594.91	594.91	594.91	594.91	594.91
3. 经营活动支付的 各项税金	1,909.94	1,987.65	2,067.70	2,150.15	2,235.08	2,235.08
4. 经营活动产生的 现金流小计	3,940.55	4,056.19	4,175.31	4,298.00	4,424.36	4,424.36
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	-	-	-	-	-	10,000.00
4. 支付融资利息	984.00	984.00	984.00	984.00	984.00	984.00
5. 筹资活动产生的 现金流合计	-984.00	-984.00	-984.00	-984.00	-984.00	-10,984.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-	-
1. 期初现金	29,660.97	32,617.52	35,689.72	38,881.03	42,195.02	45,635.39
2. 期内现金变动	2,956.55	3,072.19	3,191.31	3,314.00	3,440.36	-6,559.64
3. 期末现金	32,617.52	35,689.72	38,881.03	42,195.02	45,635.39	39,075.75

续上表：

年份	2042 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	-	110,020.31
2. 经营活动支 付的现金流	-	9,785.50
3. 经营活动支 付的各项税金	-	31,794.05
4. 经营活动产 生的现金流小 计	-	68,440.75
二、投资活动产 生的现金流量	-	-
1. 支付项目建 设资金	-	33,300.00
2. 支付的铺底 资金	-	-
3. 投资活动产 生的现金流小 计	-	-33,300.00
三、筹资活动产 生的现金流	-	-
1. 项目资本金	-	8,300.00
2. 债券及银行 借款筹资款	-	25,000.00
3. 偿还债券及 银行借款本金	15,000.00	25,000.00
4. 支付融资利	315.00	19,680.00

息		
5. 筹资活动产生的现金流量合计	-15,315.00	-11,380.00
四、现金流总计	-	-
1. 期初现金	39,075.75	-
2. 期内现金变动	-15,315.00	23,760.75
3. 期末现金	23,760.75	23,760.75

### （五）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年 1 月发行成功，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金，故测算项目收益与融资自求平衡时，2042 年不计算收入和成本。

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

本项目收入主要是厂房租金收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对旅游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 68,440.75 万元，融资本息合计为 44,680.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.53 倍。

表 9：现金流覆盖倍数表-新材料产业园标准厂房及园区配套基础设施提升项目（金额单位：万元）

项目名称	拟发行额度（期限：20 年）	净现金流入测算	债券本息测算	本息覆盖倍数
新材料产业园标准厂房及园区配套基础设施提升项目	25,000.00	68,440.75	44,680.00	1.53

### 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

#### 1、项目合法性、合理性遭质疑的风险

风险内容：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。

风险评价：项目合法性、合理性遭质疑的风险很小

本项目为市政基础设施建设。项目实施将起到更加方便人们出行、维护交通及提高道路周边居民生活环境，提高居民生活幸福指数。

#### 2、项目可能造成环境破坏的风险

风险内容：本项目主要建设内容为市政基础设施建设，不会对当地的生态和绿化造成破坏。项目在建设期间可能对环境产生的影响包括施工噪声、粉尘、废弃原材料、生态破坏的影响等，项目在运营期间可能对环境产生的影响主要包括汽车尾气、粉尘、噪声、事故风险等对环境的影响。

### （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，特别是燃料及动力费、修理费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、事前项目绩效评估报告

## （一）项目概况

项目名称、项目单位、申请专项债券资金规模及年限等情况

新材料产业园标准厂房及园区配套基础设施提升项目，项目单位为乐陵市循环经济示范园投资开发有限公司会本次拟申请专项债券 25,000.00 万元，用于新材料产业园标准厂房及园区配套基础设施提升项目建设，年限为 20 年。

## （二）评估内容

### 1、项目实施的必要性

通过新材料产业园标准厂房及配套基础设施的建设，大大丰富了乐陵市循环经济示范园的产业布局，是乐陵市重点发展新材料战略的具体措施。新材料产业园的建设为市招商引资工作细分了行业，为入区的新材料企业提供“一揽子”入驻方案，极大提高了入区企业孵化效能

### 2、项目实施的公益性

通过新建、扩建道路的建设，提高了地市交通效率，极大方便了电力、通信、燃气、供排水等市政设施的维护和检修。极大地方

便人们的生产生活，推动城市的发展。对满足民生基本需求和提高城市综合承载力发挥着重要作用。

### 3、项目实施的收益性

本项目具有较好的盈利能力。项目计算期内各年现金流入均大于现金流出，具备较好的财务生存能力。

经评估论证，本项目建设规模和收费标准符合市场和物价局要求，收益稳定。

### 4、项目建设投资合规性

经过专业机构对包含建筑工程费、工程建设及其他费用、预备费和建设期贷款利息进行估算，项目总投资为建设投资与铺底流动资金之和，约 33300 万元。其中工程费用 30636 万元，工程建设其他费用 1164 万元，预备费 1500 万元。相关费用主要测算依据德州市最新一期市场预算价格，国家现行投资估算的有关规定、等投资估算有关数据及现行建筑工程投资估算的有关规定和项目单位提供的有关资料等。

经专家论证，乐陵市新材料产业园标准厂房及园区配套基础设施提升项目投资估算依据、编制方法、范围、取费标准、内容及深度等较为合理。

### 5、项目成熟度

2020 年 10 月，山东睿工项目管理有限公司对该项目出具了《德州市乐陵市新材料产业园标准厂房及园区配套基础设施提升项目可行性研究报告》；2020 年 10 月，乐陵市行政审批服务局对该项目出

具了《关于对新材料产业园标准厂房及园区配套基础设施提升项目可行性研究报告的批复》（乐审批建发【2020】350号）。2021年2月根据乐陵市行政审批服务局《关于新材料产业园标准厂房及园区配套基础设施提升项目变更建设单位的说明》，项目建设单位由乐陵市循环经济示范园管理委员会变更为乐陵市循环经济示范园投资开发有限公司。

## 6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 33,300.00 万元，其中拟发行地方政府专项债券 25,000.00 万元，占项目总投资的 75.08%。

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，加大逆周期调节力度，更好发挥地方政府专项债券（以下简称专项债券）的重要作用，着力加大对重点领域和薄弱环节的支持力度，增加有效投资、优化经济结构、稳定总需求，保持经济持续健康发展，2014年，国务院出台《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发【2014】43号），提出有效发挥地方政府规范举债的积极性，促进国民经济持续健康发展。2019年6月《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号），允许将专项债券作为符合条件的重大项目资本金。2019年9月4日国务院常务会议进一步明确提前下拨限额的专项债用于下列项目可以作为资本金：铁路、轨道交通、城市停车场等交通基础设施；城乡电网、天然气管网和储气设施等能源项目；农林水利、城镇污水垃圾处理等生态环保项目；职业教育和托幼、医疗、养老等民生服务；冷链物流设施，水

电气热等市政和产业园区基础设施。乐陵市新材料产业园标准厂房及园区配套基础设施提升项目属于为民生服务范畴，符合专项债支持项目。疫情背景下，今年的宏观经济下行压力空前加大，作为重要的对冲政策，地方政府专项债成为稳定宏观经济的重要工具。

资金风险对本项目属于一般风险项目在筹资过程中和建设过程中，各部门应当积极配合，减少项目风险的发生，并积极采取措施予以防范；本项目筹资风险认识较为全面。针对可能风险设定了具体应对措施，措施相对可行、有效。

#### 7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入主要为有租赁收入，到2028年本项目可实现营业收入5,088.05万元，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过程中以及未来节约成本方面，作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 33,300.00 万元，其中拟发行地方政府专项债券 25,000.00 万元，占总投资 75.08%。

#### 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 68,440.75 万元，项目债券本息合计 44,680.00 万元，本息覆盖倍数为 1.53，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

通过对园区水库进行改造提升，高水库对周边的生态环境良性影响有着举足轻重的意义，其社会效益、环境效益显著。

经专家论证，绩效目标设置与项目预计需要解决的问题相匹配，绩效目标有着一定的现实需求，绩效指标值设置合理，基本做到了量化、细化。

### （三）评估结论

乐陵市新材料产业园标准厂房及园区配套基础设施提升项目收益 68,440.75 万元，项目债券本息合计 44,680.00 万元，本息覆盖倍数为 1.53，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。项目建设成功后将有利于提高城市的可持续发展空间和进行产业结构的调整,促进当地的经济发展,同时将经济发展对环境的影响降至最低的水平。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。