

2022 年山东省滨州市邹平市
专项债券项目实施方案



邹平经开产业发展有限公司

2022 年 1 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

邹平经开医药产业园区基础设施建设项目（一期）

（二）项目单位

项目立项主体名称邹平经开产业发展有限公司，成立时间为2020年4月16日，注册资本10000万元，法人代表王力欣，经营范围为销售及网上销售铝产品及纺织品；介于现货与期货之间的大宗商品交易服务；铝产品、纺织产品及新材料领域内的技术研发、技术转让、技术信息咨询服务、技术推广；备案范围内的货物、技术进出口业务；企业管理及咨询服务；会议及展览服务；土地使用权租赁、房屋出租、机械设备租赁服务；电力设施及供热供暖供水设施建设安装及维护；热力、电力销售；跨流域调水服务；供水服务；管道设备防腐保温工程；电力工程施工。（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：

2020年7月，项目已完成《邹平经开医药产业园区基础设施建设项目（一期）可行性研究报告》、《邹平经开医药产业园区基础设施建设项目（一期）申请报告》；

2020年7月13日，项目已取得邹平市自然资源和规划局出具《关于邹平经开医药产业园区基础设施建设项目（一期）地块规划情况的复函》；

2020年10月，项目已完成《邹平经开医药产业园区基础设施建设项目（一期）社会稳定风险评估报告》；

2020 年 10 月 30 日，项目已取得邹平市委政法委出具《重大决策社会稳定风险评估项目备案证明》（邹稳办备〔2020〕45 号）；

2020 年 10 月 30 日，项目已完成《邹平经开医药产业园区基础设施建设项目（一期）环境影响登记表》（备案号：202037162600000889）；

2020 年 11 月 25 日，项目已取得邹平市行政审批服务局出具《关于邹平经开医药产业园区基础设施建设项目（一期）核准的批复》（邹审批核准〔2020〕35 号）；

2021 年 6 月 3 日，项目已取得邹平市自然资源和规划局出具国有建设用地不动产权证书《鲁（2021）邹平市不动产权第 0005347 号》；

2021 年 6 月 3 日，项目已取得邹平市自然资源和规划局出具国有建设用地不动产权证书《鲁（2021）邹平市不动产权第 0005348 号》；

2021 年 8 月 31 日，项目已取得邹平市自然资源和规划局出具国有建设用地不动产权证书《鲁（2021）邹平市不动产权第 0007678 号》；

2021 年 8 月 31 日，项目已取得邹平市自然资源和规划局出具国有建设用地不动产权证书《鲁（2021）邹平市不动产权第 0007679 号》。

（四）项目规模与主要建设内容

一期用地约 300 亩，规划总建筑面积 140000.00 m²，计划新建构筑物 12.8 万 m²（含标准化厂房 12 万 m²，仓库及其他配套设施 0.8

万 m²), 改造建筑面积 1.2 万 m²; 同步配套建设园区道路、雨污排水管网等市政设施。

(五) 项目建设期限

本项目建设期 28 个月, 预计工期为 2020 年 9 月至 2022 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十三个五年规划纲要》;

2) 《中华人民共和国建筑法》;

3) 《中华人民共和国城乡规划法》;

4) 《邹平市国民经济和社会发展第十三个五年规划》;

5) 《产业结构调整指导目录(2019 年本)》(国家发展和改革委员会令 第 29 号);

6) 项目建设单位关于编制该项目申请报告及可行性研究报告的委托书;

7) 《建设项目经济评价方法与参数》(第三版);

8) 中国国际工程咨询公司编《投资项目经济咨询评估指南》;

9) 国家有关的设计规范及法律、法规;

- 10) 项目申请报告;
- 11) 项目可行性研究报告;
- 12) 项目承办单位提供的基础资料。

2. 估算总额

本项目规模总投资为 60012.62 万元，明细如下：

序号	费用名称	投资额
1、	建筑工程费	41,517.00
2、	设备购置费	1,443.10
3、	安装工程费	57.72
4、	工程建设其他费用	12,407.98
5、	基本预备费	4,574.20
6、	铺底流动资金	12.62
	合计	60,012.62

(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，本项目业主单位根据国家有关规定，初步确定项目资金来源如下：

1、项目资本金暂定为20,012.62万元，占投资总额比例为33.35%，由项目单位自筹解决。

2、拟发行专项债券40,000.00万元。

其中第一期已发行2021年山东省（滨州市邹平市邹平经开医药产业园区基础设施建设项目（一期）交通能源市政产业园基础设施及民生社会事业发展专项债券（一期）3,000.00万元，利率3.42%，债券发行期限10年；第二期已发行2021年山东省（滨州市邹平经开医药产业园区基础设施建设项目（一期）交通水利及市政产业园区发展专项债券（一期）2,000.00万元，利率3.36%；债券发行期限10年；第三期已发行2021年山东省（滨州市邹平经开医药产业园区基础设施建设项目（一期）交通水利及市政产业园区发展专项债券（一期）10,000.00万元，利率3.47%，债券发行期限15年；本次拟发行10,000.00万元，剩余额度15,000.00万元假设于2022年发行完毕，假设债券发行期限20年，债券利率4.2%，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。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

本项目运营收入主要来自厂房租赁收入。具体如下：

本项目营业收入来源于厂房租赁收入（按平方数收取），项目建成后可供出租面积 14 万平方米，项目医药产业园区配套服务项目标准较高，本次计算按全部计入租赁收益，厂房租赁综合收益标准为750 元年，该项目运营期年可实现运营收入=14万 m²*750元/m²=10,500.00万元。出于谨慎性考虑，对项目计算期内整体运营收入下调33.33%进行项目净现金流入测算，年租金为500元/m²，即1.37元/m²/天，实际年可实现运营收入=14万 m²*500元/m²=7,000.00万元。

年份	厂房租赁收入	合计
----	--------	----

2021	-	-
2022	-	-
2023	7,000.00	7,000.00
2024	7,000.00	7,000.00
2025	7,000.00	7,000.00
2026	7,000.00	7,000.00
2027	7,000.00	7,000.00
2028	7,000.00	7,000.00
2029	7,000.00	7,000.00
2030	7,000.00	7,000.00
2031	7,000.00	7,000.00
2032	7,000.00	7,000.00
2033	7,000.00	7,000.00
2034	7,000.00	7,000.00
2035	7,000.00	7,000.00
2036	7,000.00	7,000.00
2037	7,000.00	7,000.00
2038	7,000.00	7,000.00
2039	7,000.00	7,000.00
2040	7,000.00	7,000.00
2041	7,000.00	7,000.00
合计	133,000.00	133,000.00

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括辅助材料费、动力费、油气损耗、人员费用、修理费、安全生产费、折旧摊销费、利息支出等。

本项目运营成本主要包括燃料及动力费、工资及福利费、折旧费和摊销费、修理费、其他费用。

（1）燃料及动力费

该项目水电费均以近几年市场价格为基础，考虑了一定的物价上涨因素，并预测到建设期末，年费用7万元（根据行业管理水平和委托企业多年运行数据，用水价格5元/m³，用电价格1.1元/kWh，本次计算按年用电量5万kWh，年用水量3000m³，即5万kWh*1.1元/kWh+0.3万m³*5元/m³=7万元）。

（2）工资及福利费

该项目劳动定员10人，主要是管理、技术人员。年工资总额为40.00万元。福利费按工资总额的14%提取，年提取5.60万元，两项合计45.60万元。

（4）折旧费和摊销费

该项目的厂房按30年，机械设备10年，残值率均为5%，无形资产费用摊销50年（土地成本），则房屋、建筑物年折旧额1316.09万元，机械设备年折旧额121.92万元，年摊销费为193.68万元。

（5）修理费

本项目修理费取固定资产原值的0.1%计提，每年41.52万元。

（6）其他费用

其他费用主要包括其他制造费用、其他管理费用、其他营业费用，参照类似项目及该项目实际情况，达产年其他费用估算为322.96万元。

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。

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
2023	7.35	47.88	43.60	339.11	437.93
2024	7.35	47.88	43.60	339.11	437.93
2025	7.35	47.88	43.60	339.11	437.93
2026	7.35	47.88	43.60	339.11	437.93
2027	7.35	47.88	43.60	339.11	437.93
2028	7.35	47.88	43.60	339.11	437.93
2029	7.35	47.88	43.60	339.11	437.93
2030	7.35	47.88	43.60	339.11	437.93
2031	7.35	47.88	43.60	339.11	437.93
2032	7.35	47.88	43.60	339.11	437.93
2033	7.35	47.88	43.60	339.11	437.93
2034	7.35	47.88	43.60	339.11	437.93
2035	7.35	47.88	43.60	339.11	437.93
2036	7.35	47.88	43.60	339.11	437.93
2037	7.35	47.88	43.60	339.11	437.93
2038	7.35	47.88	43.60	339.11	437.93
2039	7.35	47.88	43.60	339.11	437.93
2040	7.35	47.88	43.60	339.11	437.93
2041	7.35	47.88	43.60	339.11	437.93
合计	139.65	909.72	828.32	6,443.05	8,320.75

7) 财务利息

本项目拟发行专项债券40,000.00万元，其中第一期已发行2021年山东省（滨州市邹平经开医药产业园区基础设施建设项目（一期）交通能源市政产业园基础设施及民生社会事业发展专项债券（一期）3,000.00万元，利率3.42%，债券发行期限10年；第二期已发行2021年山东省（滨州市邹平经开医药产业园区基础设施建设项目（一期）交通水利及市政产业园区发展专项债券（一期）2,000.00万元，利率3.36%；债券发行期限10年；第三期已发行

2021年山东省（滨州市邹平经开医药产业园区基础设施建设项目（一期）交通水利及市政产业园区发展专项债券（一期）10,000.00万元，利率3.47%，债券发行期限15年；本次拟发行10,000.00万元，剩余额度15,000.00万元假设于2022年发行完毕，假设债券发行期限20年，债券利率4.2%，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。

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	-	15,000.00		15,000.00	84.90	84.90
2022	15,000.00	25,000.00		40,000.00	1,041.80	1,041.80
2023	40,000.00			40,000.00	1,566.80	1,566.80
2024	40,000.00			40,000.00	1,566.80	1,566.80
2025	40,000.00			40,000.00	1,566.80	1,566.80
2026	40,000.00			40,000.00	1,566.80	1,566.80
2027	40,000.00			40,000.00	1,566.80	1,566.80
2028	40,000.00			40,000.00	1,566.80	1,566.80
2029	40,000.00			40,000.00	1,566.80	1,566.80
2030	40,000.00			40,000.00	1,566.80	1,566.80
2031	40,000.00		5,000.00	35,000.00	1,481.90	6,481.90
2032	35,000.00			35,000.00	1,397.00	1,397.00
2033	35,000.00			35,000.00	1,397.00	1,397.00
2034	35,000.00			35,000.00	1,397.00	1,397.00
2035	35,000.00			35,000.00	1,397.00	1,397.00
2036	35,000.00		10,000.00	25,000.00	1,397.00	11,397.00
2037	25,000.00			25,000.00	1,050.00	1,050.00
2038	25,000.00			25,000.00	1,050.00	1,050.00
2039	25,000.00			25,000.00	1,050.00	1,050.00
2040	25,000.00			25,000.00	1,050.00	1,050.00
2041	25,000.00			25,000.00	1,050.00	1,050.00
2042	25,000.00		25,000.00	-	525.00	25,525.00
合计		40,000.00	40,000.00		27,903.00	67,903.00

8) 相关税费

根据《财政部 国家税务总局关于简并增值税征收率政策的通知》（财税〔2014〕57号）和《财政部国家税务总局关于部分货

物适用增值税低税率和简易办法征收增值税政策的通知》（财税〔2009〕9号），《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》规定，本项目厂房租赁收入增值税税率为9%，城市建设维护税为7%，教育费附加为3%，地方教育费附加为2%，所得税税率为25%，房产税按不含税租金收益的12%计取，土地使用税按二级土地每平方4.8元计取。

(三) 项目运营损益表

项目运营损益表见表 7。

单位：万元

年份	2023年	2024年	2025年	2026年
营业收入	6,422.02	6,422.02	6,422.02	6,422.02
其他收入				
税金及附加	930.62	930.62	930.62	930.62
营业成本	3,591.55	3,591.55	3,591.55	3,591.55
利润总额	1,899.85	1,899.85	1,899.85	1,899.85
企业所得税	474.96	474.96	474.96	474.96
净利润	1,424.89	1,424.89	1,424.89	1,424.89

续上表：

年份	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
营业收入	6,422.02	6,422.02	6,422.02	6,422.02	6,422.02
其他收入					
税金及附加	930.62	930.62	930.62	930.62	930.62
营业成本	3,591.55	3,591.55	3,591.55	3,591.55	3,506.65
利润总额	1,899.85	1,899.85	1,899.85	1,899.85	1,984.75
企业所得税	474.96	474.96	474.96	474.96	496.19
净利润	1,424.89	1,424.89	1,424.89	1,424.89	1,488.56

续上表：

年份	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
营业收入	6,422.02	6,422.02	6,422.02	6,422.02	6,422.02
其他收入					
税金及附加	930.62	930.62	930.62	930.62	930.62

营业成本	3,421.75	3,421.75	3,421.75	3,421.75	3,421.75
利润总额	2,069.65	2,069.65	2,069.65	2,069.65	2,069.65
企业所得税	517.41	517.41	517.41	517.41	517.41
净利润	1,552.24	1,552.24	1,552.24	1,552.24	1,552.24

续上表：

年份	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
营业收入	6,422.02	6,422.02	6,422.02	6,422.02	6,422.02	-
其他收入						
税金及附加	930.62	930.62	930.62	930.62	930.62	-
营业成本	3,074.75	3,074.75	3,074.75	3,074.75	2,549.75	27,903.00
利润总额	2,416.65	2,416.65	2,416.65	2,416.65	2,941.65	-27,903.00
企业所得税	604.16	604.16	604.16	604.16	735.41	-
净利润	1,812.49	1,812.49	1,812.49	1,812.49	2,206.24	-27,903.00

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 8。

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	-	-	7,000.00	7,000.00	7,000.00
2. 经营活动支付的现金流	-	-	437.93	437.93	437.93
3. 经营活动支付的各项税金	-	-	1,938.69	1,938.69	1,938.69
4. 经营活动产生的现金流小计	-	-	4,623.38	4,623.38	4,623.38
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	25,000.00	30,000.00	5,000.00	-	-
2. 支付的铺底资金	-	-	12.62	-	-
3. 投资活动产生的现金流小计	-25,000.00	-30,000.00	-5,012.62	-	-
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1. 项目资本金	20,012.62	-	-	-	-
2. 债券及银行借款筹资款	15,000.00	25,000.00	-	-	-
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	-
4. 支付融资利息	84.90	1,041.80	1,566.80	1,566.80	1,566.80
5. 筹资活动产生的现金流合计	34,927.72	23,958.20	-1,566.80	-1,566.80	-1,566.80
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1. 期初现金	-	9,927.72	3,885.92	1,929.88	4,986.46
2. 期内现金变动	9,927.72	-6,041.80	-1,956.04	3,056.58	3,056.58
3. 期末现金	9,927.72	3,885.92	1,929.88	4,986.46	8,043.04

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	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00
2. 经营活动支付的现金流	437.93	437.93	437.93	437.93	437.93
3. 经营活动支付的各项税金	1,938.69	1,938.69	1,938.69	1,938.69	1,938.69
4. 经营活动产生的现金流小计	4,623.38	4,623.38	4,623.38	4,623.38	4,623.38
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	1,566.80	1,566.80	1,566.80	1,566.80	1,566.80
5. 筹资活动产生的现金流合计	-1,566.80	-1,566.80	-1,566.80	-1,566.80	-1,566.80
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1. 期初现金	8,043.04	11,099.62	14,156.20	17,212.78	20,269.36
2. 期内现金变动	3,056.58	3,056.58	3,056.58	3,056.58	3,056.58
3. 期末现金	11,099.62	14,156.20	17,212.78	20,269.36	23,325.94

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	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00
2. 经营活动支付的现金流	437.93	437.93	437.93	437.93	437.93
3. 经营活动支付的各项税金	1,959.91	1,981.14	1,981.14	1,981.14	1,981.14
4. 经营活动产生的现金流小计	4,602.15	4,580.93	4,580.93	4,580.93	4,580.93
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	5,000.00	-	-	-	-
4. 支付融资利息	1,481.90	1,397.00	1,397.00	1,397.00	1,397.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	-6,481.90	-1,397.00	-1,397.00	-1,397.00	-1,397.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1. 期初现金	23,325.94	21,446.19	24,630.12	27,814.05	30,997.98
2. 期内现金变动	-1,879.75	3,183.93	3,183.93	3,183.93	3,183.93
3. 期末现金	21,446.19	24,630.12	27,814.05	30,997.98	34,181.91

续上表：

年份	2036年	2037年	2038年	2039年
一、经营活动产生的现金流	-	-	-	-
1. 经营活动产生的现金流	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00
2. 经营活动支付的现金流	437.93	437.93	437.93	437.93
3. 经营活动支付的各项税金	1,981.14	2,067.89	2,067.89	2,067.89
4. 经营活动产生的现金流小计	4,580.93	4,494.18	4,494.18	4,494.18
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	1,397.00	1,050.00	1,050.00	1,050.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	11,397.00	-1,050.00	-1,050.00	-1,050.00
四、现金流总计	-	-	-	-
1. 期初现金	34,181.91	27,365.84	30,810.02	34,254.20
2. 期内现金变动	-6,816.07	3,444.18	3,444.18	3,444.18
3. 期末现金	27,365.84	30,810.02	34,254.20	37,698.38

续上表：

年份	2040年	2041年	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	7,000.00	7,000.00	-	133,000.00
2. 经营活动支付的现金流	437.93	437.93	-	8,320.75
3. 经营活动支付的各项税金	2,067.89	2,199.14	-	37,845.77
4. 经营活动产生的现金流小计	4,494.18	4,362.93	-	86,833.49
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	-	-	-	60,000.00
2. 支付的铺底资金	-	-	-	12.62
3. 投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-60,012.62
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-
1. 项目资本金	-	-	-	20,012.62
2. 债券及银行借款筹资款	-	-	-	40,000.00
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-	25,000.00	40,000.00
4. 支付融资利息	1,050.00	1,050.00	525.00	27,903.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	-1,050.00	-1,050.00	-25,525.00	-7,890.38
四、现金流总计	-	-	-	-
1. 期初现金	37,698.38	41,142.56	44,455.49	-
2. 期内现金变动	3,444.18	3,312.93	-25,525.00	18,930.49
3. 期末现金	41,142.56	44,455.49	18,930.49	18,930.49

（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。

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

本项目营业收入来源于厂房租赁，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过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86,833.49万元，融资本息合计为67,903.00万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到1.28倍。

表 9：现金流覆盖倍数表（金额单位：万元）

项目名称	拟发行额度（期限：10年、15年、20年）	净现金流入测算	债券本息测算	本息覆盖倍数
邹平经开医药产业园区基础设施建设项目（一期）	40,000.00	86,833.49	67,903.00	1.28

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、工程风险

工程风险主要为：气候、水利条件异常，导致项目不能按计划进行；工程地质条件与原勘察资料发生重大偏离，导致工期延长、工程量及投资增加。本项目建设范围小、工程子项较少，基本不存在工程风险。

2、资金风险

资金不能及时到位，或者原定的资金筹措方案发生变化，导致资金供应不足，影响项目开展。

3、外部协作条件风险

外部配套设施中交通运输条件、供水、供电、通讯等主要外部协作配套条件发生重大变化，给项目建设和运营带来困难。

(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、事前项目绩效评估报告

(一) 项目概况

邹平经开医药产业园区基础设施建设项目（一期），项目主管部门为邹平经济技术开发区，实施单位为邹平经开产业发展有限公司，本次发债拟申请专项债券1.00亿元，用于邹平经济技术开发区新材料产业园区基础设施建设项目建设，项目于2020年9月启动，2022年12月底完成。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

建设本项目可以解决企业经营场地困难问题。现有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，可以缓解企业经营场地问题，同时促进企业的互相协作，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，实现邹平市产业发展

和扩大的趋势，同时也是实现资源配置的有效途径。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。

2、项目实施的公益性

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。

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。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况，通过对通过厂房租赁收入、相关营运成本费用及税费的估算，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86,833.49万元，融资本息合计为67,903.00万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到1.28倍，能够满足偿债要求。

4、项目建设投资合规性

现有众多的企业由于资金问题，无法做到买地自建厂房，这无疑极大的制约了企业发展，但发展工业的企业又是活跃区域经济，增加地方就业岗位和地方财政税收的重要力量。而且经过研究表明，此设施完善之后还能够带动周边区域的经济发展，进一步促进社会安定。本项目规模总投资为60000万元，其中资本金为20,012.62万元，占总投资的33.35%，申请地方政府专项债40,000.00万元，占总投资的66.65%，项目投资合理合规。

5、项目成熟度

项目进行了项目前期调查，对社会稳定性进行了论证，保证项目的实施符合当地民意，项目的实施具有广阔的市场前景，符合当地发展战略要求，项目建设依据充分，外部建设条件具备。项目已完成立项，土地完成收储，目前正在进行方案设计。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目规模总投资为60000万元，其中资本金为20,012.62万元，占总投资的33.35%，申请地方政府专项债40,000.00万元，占总投资的66.65%，项目投资可行。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目运营收入主要来自厂房租赁收入。具体如下：

本项目营业收入来源于厂房租赁收入（按平方数收取），项目建成后可供出租面积14万平方米，项目医药产业园区配套服务项目标准较高，本次计算按全部计入租赁收益，厂房租赁综合收益标准为750元年，该项目运营期年可实现运营收入=14万 m^2 *750元/ m^2 =10,500.00万元。出于谨慎性考虑，对项目计算期内整体运营收入下调33.33%进行项目净现金流入测算，年租金为500元/ m^2 ，即1.37元/ m^2 /天，实际年可实现运营收入=14万 m^2 *500元/ m^2 =7,000.00万元。

本项目运营成本主要包括燃料及动力费、工资及福利费、折旧费和摊销费、修理费、其他费用，项目收入、成本、收益预测合理。

8、债券资金需求合理性

本项目的建设将极大的改善当地中小企业的发展问题，对完善当地区域基础设施条件，加快邹平市城市化建设步伐，带动当地相关产业的发展都有不同程度的推动作用。本项目建设工程对自然资源和历史文化不会造成负面影响，对生态环境的影响是有利的

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本项目收入主要是租赁费收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对收入以及相关营运成本、税费的估算，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到1.28倍。

2) 偿债风险点及应对措施

(1) 健全的治理机制和组织管理体系是偿付本期债券的制度和组织保障。

严格遵守国家有关规定，形成了各有分工、相互配合、互相制约、互相监督的统一运作模式，保证了各项工作的安全、稳健、高效运行。

(2) 完善的风险管理体系是偿付本期债券的根本保障

实行操作风险管理的原则，推行条线管理和报告制度，借助风险提示、风险报告和预案演练等工具，对风险实行专业化、条线化管理，并与本级负责制度相结合，由操作风险管理岗定期巡视条线的合规管理情况。

10、绩效目标合理性

本项目的建设将极大的改善当地中小企业的发展问题，对完善当地区域基础设施条件，加快邹平市城市化建设步伐，带动当地相关产业的发展都有不同程度的推动作用。本项目建设工程对自然资源和历史文化文物不会造成负面影响，对生态环境的影响是有利的。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无

(三) 评估结论

邹平经开医药产业园区基础设施建设项目（一期）本息覆盖倍数为1.28，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。项目建成后能建设本项目可以解决企业经营场地困难问题。现有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，可以缓解企业经营场地问题，同时促进企业的互相协作，并促使本地区的工业经济的飞跃发展。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。