2022年山东省德州市禹城市“中国大豆”创新示范区基础设施建设项目实施方案

禹城市财政局

禹城市发展和改革局

禹城市众益城乡建设投资有限公司

2022年6月

一、项目基本情况

（一）项目名称

“中国大豆”创新示范区基础设施建设项目

（二）项目单位

禹城市众益城乡建设投资有限公司

（三）项目规划审批

2021年10月9日，山东省建设项目备案证明；

2021年10月25日，建设项目环境影响登记表，备案号为202137148200000722；

2021年10月19日，禹城市自然资源局关于“中国大豆”创新示范区及配套建设项目的土地及规划意见，禹自然复函【2021】066号；

2022年5月禹城市自然资源局出具建设项目用地预审与选址意见书（一期185.5亩），用字第371482202200020号。

（四）项目规模与主要建设内容

项目总占地600亩，总建筑面积39.6万平方米，主要建设国家大豆技术创新中心2万平方米，国内首个大豆深加工行业中试中心，大豆深加工标准化示范区，全产业链数字化生态园区，配套建设非转中国大豆购销数字化平台、园区道路、排水管网等。

（五）项目建设期限

本项目建设期5年，预计工期为2022年6月至2027年6月，其中一期工程建设期为2年，工期为2022年6月至2024年6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（可参考可研报告内容）

1、建设单位管理费：建设单位管理费根据财政部《关于〈基本建设财务管理规定〉的通知》（财建[2002] 394 号）规定结合市场行情计算。

2、勘察设计费：工程勘察费设计费依据按国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知（计价格[2002]10 号）、国家计委办公厅建设部办公厅《关于工程勘察收费管理规定有关问题的补充通知》（计办价格[2002]1153 号）结合市场行情计算。

3、场地准备及临时设施费：新建项目的场地准备及临时设施费按工程费用的比例计算。

4、工程监理费：监理费用计算根据山东省物价局、山东省建设厅《转发〈国家发展改革委 建设部关于印发〈建设工程监理与相关服务收费管理规定〉的通知〉的通知》（鲁价费发[2007]218 号）和国家发展改革委、建设部<关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知〉（发改价格[2007]670 号）规定结合市场行情计算。

5、基本预备费：按工程费用和工程建设其他费之和的 5%计取。

2.估算总额

本项目估算总投资 67000 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	67,000.00	100%	
一、资本金	37,000.00	55.22%	
自有资金	37,000.00		
二、债务资金	30,000.00	44.78%	
专项债券	30,000.00		
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租赁收入及园区管理服务收入。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	租赁收入	园区管理服务收入	合计
2024	1,281.40	102.97	1,384.37
2025	2,562.79	205.94	2,768.73
2026	2,562.79	205.94	2,768.73
2027	6,995.72	572.14	7,567.86
2028	6,995.72	572.14	7,567.86
2029	6,995.72	572.14	7,567.86
2030	6,995.72	572.14	7,567.86

2031	6,995.72	572.14	7,567.86
2032	6,995.72	572.14	7,567.86
2033	6,995.72	572.14	7,567.86
2034	6,995.72	572.14	7,567.86
2035	6,995.72	572.14	7,567.86
2036	6,995.72	572.14	7,567.86
2037	6,995.72	572.14	7,567.86
2038	6,995.72	572.14	7,567.86
2039	6,995.72	572.14	7,567.86
2040	6,995.72	572.14	7,567.86
2041	6,995.72	572.14	7,567.86
2042	6,995.72	572.14	7,567.86
2043	3,497.86	286.07	3,783.93
合计	121,836.30	9,955.17	131,791.47

收入预测方法说明：

序号	产品	单位	经营量	单价	金额（万元）
1	车间租赁	平方米	100000	0.0365	3650.00
2	仓库租赁	平方米	80000	0.0219	1752.00
3	辅料库租赁	平方米	30000	0.0219	657.00
4	配套设施租赁	平方米	8000	0.0219	175.20
5	综合办公楼租赁	平方米	18000	0.0365	657.00
6	职工宿舍租赁	平方米	4800	0.0365	175.20
7	园区管理服务收入	平方米	240800	0.0024	577.92
8	合计				7644.32

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括本项目总成本费用包括工资及福利、其他费用等。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	工资及福利	修理费	其他费用	合计
2024	131.10	346.39	27.23	504.72
2025	262.20	692.78	54.47	1,009.44

2026	262.20	692.78	54.47	1,009.44
2027	444.40	1,390.87	121.64	1,956.92
2028	444.40	1,390.87	121.64	1,956.92
2029	444.40	1,390.87	121.64	1,956.92
2030	444.40	1,390.87	121.64	1,956.92
2031	444.40	1,390.87	121.64	1,956.92
2032	466.62	1,390.87	121.64	1,979.14
2033	466.62	1,390.87	121.64	1,979.14
2034	466.62	1,390.87	121.64	1,979.14
2035	466.62	1,390.87	121.64	1,979.14
2036	466.62	1,390.87	121.64	1,979.14
2037	489.95	1,390.87	121.64	2,002.47
2038	489.95	1,390.87	121.64	2,002.47
2039	489.95	1,390.87	121.64	2,002.47
2040	489.95	1,390.87	121.64	2,002.47
2041	489.95	1,390.87	121.64	2,002.47
2042	514.45	1,390.87	121.64	2,026.96
2043	257.22	695.44	60.82	1,013.48
合计	8,432.02	24,681.32	2,143.31	35,256.64

成本预测方法说明：

项目建成后，总成本主要由折旧费及摊销费、修理费、人工费、其他费用主要包括：

1、工资费用

本项目运营后管理人数拟定 5 人，工作人员拟定 30 人，技术人员 10 拟定 10 人。根据项目实际情况，管理人员的工资费用按 120000 元/年计取，工作人员的工资费用按 50000 元/年计取，技术人员的工资费用按 100000 元/年计取。项目正常年工资费用为 440.00 万元。考虑市场膨胀因素，工资福利费用自项目建设完成后每五年增长 5%。

2、其他费用

本项目的其他费用分为其他管理费用和其他经营费用，其他管

理费用按照工资福利的10%计取，其他营业费用按照营业收入的1%计取，正常年其他费用为120.44万元。

3、折旧及摊销

本项目建筑物的折旧年限取40年，设备的折旧年限取15年，净残值率为0%,项目的正常年折旧费用1,419.92万元。其他资产(开办费等）按 5 年摊销，土地按照 30 年摊销。年均摊销费为298.33万元。

4、修理费

修理费按照固定资产原值的固定比例计取，年均修理费为1261.90万元。

5.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种税率如下：

表4：项目税费表

税目	税率	类别
增值税	13%	外购原辅材料费、动力费、修理费
	9%	工程类费用、租赁收入
	6%	其他服务类费用、管理服务收入
城建税	5%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
企业所得税	25%	

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30,000万元，本次拟发行1,500.00万元，剩余额度28,500.00万元假设于2023年发行完毕，假设年利率4.2%，期限20年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。本项目还本付息预测如下：

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
2022	-	1,500.00		1,500.00	31.50	31.50
2023	1,500.00	28,500.00		30,000.00	661.50	661.50
2024	30,000.00			30,000.00	1,260.00	1,260.00
2025	30,000.00			30,000.00	1,260.00	1,260.00
2026	30,000.00			30,000.00	1,260.00	1,260.00
2027	30,000.00			30,000.00	1,260.00	1,260.00
2028	30,000.00			30,000.00	1,260.00	1,260.00
2029	30,000.00			30,000.00	1,260.00	1,260.00
2030	30,000.00			30,000.00	1,260.00	1,260.00
2031	30,000.00			30,000.00	1,260.00	1,260.00
2032	30,000.00		-	30,000.00	1,260.00	1,260.00
2033	30,000.00			30,000.00	1,260.00	1,260.00
2034	30,000.00			30,000.00	1,260.00	1,260.00
2035	30,000.00			30,000.00	1,260.00	1,260.00
2036	30,000.00			30,000.00	1,260.00	1,260.00
2037	30,000.00			30,000.00	1,260.00	1,260.00
2038	30,000.00			30,000.00	1,260.00	1,260.00
2039	30,000.00			30,000.00	1,260.00	1,260.00
2040	30,000.00			30,000.00	1,260.00	1,260.00
2041	30,000.00			30,000.00	1,260.00	1,260.00
2042	30,000.00		1,500.00	28,500.00	1,228.50	2,728.50
2043	28,500.00		28,500.00	-	598.50	29,098.50
合计		30,000.00	30,000.00		25,200.00	55,200.00

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 7。

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 8。

表 7：项目运营损益表（单位：万元）

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
营业收入	-	-	1,272.73	2,545.47	2,545.47	6,957.84	6,957.84	6,957.84	6,957.84	6,957.84	6,957.84
税金及附加	-	-	147.94	295.87	295.87	813.77	813.77	813.77	813.77	813.77	813.77
营业成本	31.50	661.50	2,136.41	3,012.83	3,012.83	5,203.52	5,203.52	4,952.56	4,952.56	4,952.56	4,635.05
利润总额	-31.50	-661.50	-1,011.62	-763.23	-763.23	940.55	940.55	1,191.51	1,191.51	1,191.51	1,509.02
企业所得税	-	-	-	-	-	235.14	235.14	297.88	297.88	297.88	377.26
净利润	-31.50	-661.50	-1,011.62	-763.23	-763.23	705.41	705.41	893.63	893.63	893.63	1,131.77

续上表：

年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
营业收入	6,957.84	6,957.84	6,957.84	6,957.84	6,957.84	6,957.84	6,957.84	6,957.84	6,957.84	6,957.84	3,478.92
税金及附加	813.77	813.77	813.77	813.77	813.77	813.77	813.77	813.77	813.77	813.77	406.89
营业成本	4,635.05	4,635.05	4,635.05	4,635.05	4,658.38	4,658.38	4,658.38	4,658.38	4,658.38	4,651.38	2,309.94
利润总额	1,509.02	1,509.02	1,509.02	1,509.02	1,485.69	1,485.69	1,485.69	1,485.69	1,485.69	1,492.69	762.10
企业所得税	377.26	377.26	377.26	377.26	371.42	371.42	371.42	371.42	371.42	373.17	190.52
净利润	1,131.77	1,131.77	1,131.77	1,131.77	1,114.27	1,114.27	1,114.27	1,114.27	1,114.27	1,119.52	571.57

表 8：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年份	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流										-
1.经营活动产生的现金流	-	-	1,384.37	2,768.73	2,768.73	7,567.86	7,567.86	7,567.86	7,567.86	7,567.86
2.经营活动支付的现金流	-	-	504.72	1,009.44	1,009.44	1,956.92	1,956.92	1,956.92	1,956.92	1,956.92
3.经营活动支付的各项税金	-	-	216.58	433.17	433.17	1,484.92	1,484.92	1,547.66	1,547.66	1,547.66
4.经营活动产生的现金流小计	-	-	663.06	1,326.12	1,326.12	4,126.02	4,126.02	4,063.28	4,063.28	4,063.28
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.支付项目建设资金	10,281.75	10,281.75	10,281.75	10,281.75	10,281.75	10,281.75	-	-	-	-
2.支付的铺底资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.投资活动产生的现金流小计	-10,281.75	-10,281.75	-10,281.75	-10,281.75	-10,281.75	-10,281.75	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.项目资本金	37,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.债券及银行借款筹资款	1,500.00	28,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-
3.偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.支付融资利息	31.50	661.50	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00
5.筹资活动产生的现金流合计	38,468.50	27,838.50	-1,260.00	-1,260.00	-1,260.00	-1,260.00	-1,260.00	-1,260.00	-1,260.00	-1,260.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1. 期初现金	-	28,186.75	45,743.50	34,864.81	24,649.18	14,433.55	7,017.82	9,883.85	12,687.13	15,490.42
2. 期内现金变动	28,186.75	17,556.75	-10,878.69	-10,215.63	-10,215.63	-7,415.73	2,866.02	2,803.28	2,803.28	2,803.28
3. 期末现金	28,186.75	45,743.50	34,864.81	24,649.18	14,433.55	7,017.82	9,883.85	12,687.13	15,490.42	18,293.70

续上表：

年份	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流	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 经营活动产生的现金流	7,567.86	7,567.86	7,567.86	7,567.86	7,567.86	7,567.86	7,567.86	7,567.86	7,567.86	7,567.86
2. 经营活动支付的现金流	1,979.14	1,979.14	1,979.14	1,979.14	1,979.14	2,002.47	2,002.47	2,002.47	2,002.47	2,002.47
3. 经营活动支付的各项税金	1,627.03	1,627.03	1,627.03	1,627.03	1,627.03	1,621.20	1,621.20	1,621.20	1,621.20	1,621.20
4. 经营活动产生的现金流小计	3,961.69	3,961.69	3,961.69	3,961.69	3,961.69	3,944.19	3,944.19	3,944.19	3,944.19	3,944.19
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	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00
5.筹资活动产生的现金流合计	-1,260.00	-1,260.00	-1,260.00	-1,260.00	-1,260.00	-1,260.00	-1,260.00	-1,260.00	-1,260.00	-1,260.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.期初现金	18,293.70	20,995.39	23,697.08	26,398.77	29,100.45	31,802.14	34,486.33	37,170.52	39,854.71	42,538.90
2.期内现金变动	2,701.69	2,701.69	2,701.69	2,701.69	2,701.69	2,684.19	2,684.19	2,684.19	2,684.19	2,684.19
3.期末现金	20,995.39	23,697.08	26,398.77	29,100.45	31,802.14	34,486.33	37,170.52	39,854.71	42,538.90	45,223.09

续上表：

年份	2042年	2043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	7,567.86	3,783.93	131,791.47
2.经营活动支付的现金流	2,026.96	1,013.48	35,256.64
3.经营活动支付的各项税金	1,622.95	815.41	27,375.27
4.经营活动产生的现金流小计	3,917.94	1,955.03	69,159.56
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-
1.支付项目建设资金	-	-	61,690.50
2.支付的铺底资金	-	-	-
3.投资活动产生的现金流小计	-	-	-61,690.50

三、筹资活动产生的现金流	-	-	-
1.项目资本金	-	-	37,000.00
2.债券及银行借款筹资款	-	-	30,000.00
3.偿还债券及银行借款本金	1,500.00	28,500.00	30,000.00
4.支付融资利息	1,228.50	598.50	25,200.00
5.筹资活动产生的现金流合计	-2,728.50	-29,098.50	11,800.00
四、现金流总计	-	-	-
1.期初现金	45,223.09	46,412.53	-
2.期内现金变动	1,189.44	-27,143.47	19,269.06
3.期末现金	46,412.53	19,269.06	19,269.06

（五）其他需要说明的事项

1. 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

本项目收入主要是租赁收入和园区管理服务收入收取，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，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 69,159.56 万元，融资本息合计为 55,200.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.25 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：20 年）	净现金流入测算	债券本息测算	本息覆盖倍数
“中国大豆”创新示范区基础设施建设项目	30,000.00	69,159.56	55,200.00	1.25

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

（建议参考可研）

安全事故风险：天然气无论是处于气态还是液态都是易燃易爆品，在输送和储存中一旦出事故都会造成严重后果。管道可能因腐蚀、材料缺陷、自然灾害、第三方破坏等因素引起埋地天然气管道泄漏或断裂，遇到点火源发生火灾爆炸事故，对周边环境和人员、财产造成巨大损失。

（二）与项目收益相关的风险

（建议参考可研）

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

“中国大豆”创新示范区基础设施建设项目，项目主管部门为禹城市众益城乡建设投资有限公司，实施单位为禹城市众益城乡

建设投资有限公司，本次拟申请专项债券0.15亿元用于项目建设，年限为20年。

（二）评估内容

1、项目实施必要性

①政策相关性:本项目属于国家发展和改革委员会第21号令《产业结构调整指导目录（2011本）（修正）》充许类，入驻企业项目符合鼓励类的要求。因此，本项目的建设是国家鼓励发展的产业，符合国家相关的产业政策，顺应了经济发展的潮流和方向。

②职能相关性：本项目的主管部门禹城市高新区管委会，其职能范围有城乡的规划建设与管理，负责市政、公用事业、城市绿化、市容环卫等市政基础设施建设管理。本项目与部门职责范围相符，属于部门履职所需

③需求相关性：是保障环境的需要；保证城市可持续发展的需要。

综上分析，“中国大豆”创新示范区基础设施建设项目符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策；符合行业发展规划和政策要求；与部门职责范围相符，属于部门履职所需。

2、项目公益性

“中国大豆”创新示范区基础设施建设项目，通过建设标准化常常，推动产业转型升级，从而也增强该区域对内资和外资的吸引力。本项目受益者无排斥性，具有公共产品属性。

综上分析，“中国大豆”创新示范区基础设施建设项目具有公益

性；属于公共财政支持范围。

3、项目收益性

本项目建成后可通过租赁收入和园区管理服务收入实现。项目收益可观，能满足项目融资本息总额覆盖倍数，确保专项债券按时还本付息。

4、项目建设投资合规性

2021 年 10 月该项目取得项目代码为 2110-371482-04-01-936254 的《山东省建设项目备案证明》。

5、项目成熟度

2021 年 10 月北京东方华太工程咨询有限公司出具了《“中国大豆”创新示范区基础设施建设项目可行性研究报告》。

2021 年 10 月该项目取得项目代码为 2110-371482-04-01-936254 的《山东省建设项目备案证明》。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 67,000.00 万元，其中拟发行地方政府专项债券 30,000.00 万元，约占项目总投资的 44.78%，其余由项目单位自筹解决。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入参考当地类似项目收入，成本按照各项支出的现行市场价格，项目收益预测较为合理。

8、债券资金需求合理性

本项目总投资为 67,000.00 万元，其中拟发行地方政府专项债券

30,000.00 万元，约占项目总投资的 44.78%，其余由项目单位自筹解决。项目资本金比例为 55.22%，满足项目资本金不低于 20%的要求。

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 69,159.56 万元（息税折旧摊销前利润），项目债券本息合计 55,200.00 万元，本息覆盖倍数为 1.25，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

项目绩效目标重点反映了专项债券项目的产出数量、质量、时效、成本，还包括经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、服务对象满意度等绩效指标。绩效目标设定合理。

（三）评估结论

“中国大豆”创新示范区基础设施建设项目收益 69,159.56 万元，项目债券本息合计 55,200.00 万元，本息覆盖倍数为 1.25，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，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。