

2022 年山东省滨州市邹平市经济技术开发区新
材料产业园区基础设施建设项目

实施方案



2022 年 2 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

邹平经济技术开发区新材料产业园区基础设施建设项目

（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；

2021年10月，山东嘉世铭邑项目管理有限公司对该项目出具了《邹平经济技术开发区新材料产业园区基础设施建设项目可行性研究报告》；

2021年11月3日，已取得邹平市行政审批服务局出具《关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核准的批复》（邹审批核准〔2021〕21号）；

2021年10月29日已取得《重大决策社会稳定风险评估项目备

案证明》（邹稳办备〔2021〕54号）；

2021年10月完成《邹平经济技术开发区新材料产业园区基础设施建设项目社会稳定风险评估报告》；

2021年10月28日已取得邹平市自然资源和规划局出具《关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规划情况的复函》；

2021年7月2日已取得邹平市自然资源和规划局出具《不动产权证书》（鲁（2021）邹平市不动产权第0005934号）。

（四）项目规模与主要建设内容

项目总占地面积593亩，项目主要建设标准化厂房288785平方米，升级改造原标准化厂房58015平方米，配套建设其他建筑110000平方米、配套园区道路及燃气管网、蒸汽管网、雨污排水管网、供水管网等各类管网200千米。

（五）项目建设期限

本项目建设期27个月，预计工期为2022年2月至2024年5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 180,000.00 万元 (含建设期利息), 其中工程费用 118,064.47 万元, 建设期利息 10000.00 万元, 其他费用 36,071.89 万元, 预备费 15,413.64 万元, 用于铺底流动资金 450.00 万元。

建设投资构成明细

序号	费用名称	投资额
1	建筑工程	118,064.47
2	其他费用	36,071.89
3	基本预备费	15,413.64
4	建设期利息	10,000.00
5	铺底流动资金	450.00
	合计	180,000.00

(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：

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	180,000.00	100.00%	
一、资本金	80,000.00	44.44%	
自有资金	80,000.00		
二、债务资金	100,000.00	55.56%	
专项债券	100,000.00		
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

该项目建成后经营收入主要为厂房租赁收入、配套设施租赁收入、物业费收入。

（1）厂房租赁

项目建设标准化厂房 288785 平方米，升级改造原标准化厂房 58015 平方米，按照 95%的出租比例进行计算，出租厂房面积共 329460 平方米。根据当地市场价格，本项目按照 1 元/m²·天的租赁标准对外租赁，一年按照 365 天计算，平均每年厂房租赁收入为 12025.29 万元。

（2）配套设施租赁

本项目共建设 11 万 m²的配套设施，每年按照 95%的出租比例进

行计算，出租面积为 10.45 万 m²，各入驻企业可租赁用作展示中心或办公使用，根据当地市场价格，展示中心或办公用房租赁标准皆为 2.10 元/m²·天，一年按照 365 天计算，平均每年配套设施租赁收入为 8009.93 万元。

（3）物业管理费

本项目共对外租赁 329460 平方米的厂房、110000 平方米的配套设施，因厂房及配套设施每年按照 95%的比例对外进行租赁，因此物业管理费收取的面积每年为 434000 平方米。根据当地市场价格，按照 1.50 元/m²·月的标准收取物业管理费，因此平均每年物业管理费收入为 781.13 万元。

出于谨慎性考虑，对项目计算期内整体运营收入下调 5.00% 进行项目净现金流入测算。运营期各年收入预测如下表 2：

单位：万元

年份	厂房租赁	配套设施租赁	物业费收入	合计
2022	-	-	-	-
2023	-	-	-	-
2024	6,664.01	4,438.83	432.88	11,535.72
2025	11,424.03	7,609.43	742.07	19,775.53
2026	11,424.03	7,609.43	742.07	19,775.53
2027	11,424.03	7,609.43	742.07	19,775.53
2028	11,424.03	7,609.43	742.07	19,775.53
2029	11,424.03	7,609.43	742.07	19,775.53
2030	11,424.03	7,609.43	742.07	19,775.53
2031	11,424.03	7,609.43	742.07	19,775.53
2032	11,424.03	7,609.43	742.07	19,775.53
2033	11,424.03	7,609.43	742.07	19,775.53
2034	11,424.03	7,609.43	742.07	19,775.53
2035	11,424.03	7,609.43	742.07	19,775.53
2036	11,424.03	7,609.43	742.07	19,775.53
2037	11,424.03	7,609.43	742.07	19,775.53

2038	11,424.03	7,609.43	742.07	19,775.53
2039	11,424.03	7,609.43	742.07	19,775.53
2040	11,424.03	7,609.43	742.07	19,775.53
2041	11,424.03	7,609.43	742.07	19,775.53
2042	11,424.03	7,609.43	742.07	19,775.53
2043	11,424.03	7,609.43	742.07	19,775.53
2044	11,424.03	7,609.43	742.07	19,775.53
2045	11,424.03	7,609.43	742.07	19,775.53
2046	11,424.03	7,609.43	742.07	19,775.53
2047	11,424.03	7,609.43	742.07	19,775.53
2048	11,424.03	7,609.43	742.07	19,775.53
2049	11,424.03	7,609.43	742.07	19,775.53
2050	11,424.03	7,609.43	742.07	19,775.53
2051	11,424.03	7,609.43	742.07	19,775.53
2052	11,424.03	7,609.43	742.07	19,775.53
2053	11,424.03	7,609.43	742.07	19,775.53
2054	5,712.01	3,804.71	371.04	9,887.76
合计	343,672.77	228,916.98	22,323.99	594,913.74

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括外购原材料费、燃料和动力费、工资及福利费、折旧费和摊销费、维修费、利息支出等。

成本预测方法说明：

（1）外购原材料费

本项目根据物业管理费收取的面积计算该部分费用，按照 20 元/平方米的标准，购置原材料费用，考虑到通货膨胀问题，每年购置原材料费用的标准上浮 2%，因此本项目首年外购件、原材料费为 867.92 万元，每年按 2%比例上浮。

（2）外购燃料、动力费

项目运营中所用燃料动力为电和水，年用电量为 71.97 万 kwh，用水量为 292.01 万吨，根据当地物价部门公布数据，电费取 0.7 元/kwh，水费取 1.6 元/吨，则项目年使用燃料动力费 517.60 万元。

（3）工资及福利

项目按照工作管理人员 36 人计算，运营期第一年每人每月工资福利按照 5000 元计算，考虑到其他因素，每年员工工资上浮 2%，则运营期首年工资及福利费为 216 万元，之后每年按 2%比例上浮。

（4）修理费

修理费按照正常折旧费的 7%计算，因建筑物考虑 20 年折旧，机械设备考虑 10 年折旧，则运营期第一年至第十年修理费每年为 547.79 万元，运营期第十一年至第二十年修理费每年为 449.04 万元，之后无修理费。

（5）折旧与摊销

项目采用直线法折旧，建筑物考虑 20 年折旧，机械设备考虑 10 年折旧，5%残值，摊销按照 27 年平均摊销，项目运营期第一年至第十年每年折旧费为 7825.63 万元，运营期第十一年至第二十年每年折旧费为 6414.88 万元，年摊销费为 1098.15 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，年度运营支出预测如下表 3：

单位：万元

年份	外购原材料	外购动力及燃料	工资及福利	修理费	合计
2022	-	-	-	-	-
2023	-	-	-	-	-
2024	542.23	317.03	134.95	335.52	1,329.73
2025	929.54	543.48	231.34	575.18	2,279.54
2026	948.13	543.48	235.96	575.18	2,302.76

2027	967.10	543.48	240.68	575.18	2,326.44
2028	986.44	543.48	245.50	575.18	2,350.59
2029	1,006.17	543.48	250.41	575.18	2,375.23
2030	1,026.29	543.48	255.41	575.18	2,400.36
2031	1,046.82	543.48	260.52	575.18	2,426.00
2032	1,067.75	543.48	265.73	575.18	2,452.15
2033	1,089.11	543.48	271.05	575.18	2,478.82
2034	1,110.89	543.48	276.47	471.49	2,402.33
2035	1,133.11	543.48	282.00	471.49	2,430.08
2036	1,155.77	543.48	287.64	471.49	2,458.38
2037	1,178.88	543.48	293.39	471.49	2,487.25
2038	1,202.46	543.48	299.26	471.49	2,516.69
2039	1,226.51	543.48	305.24	471.49	2,546.73
2040	1,251.04	543.48	311.35	471.49	2,577.36
2041	1,276.06	543.48	317.57	471.49	2,608.61
2042	1,301.58	543.48	323.93	471.49	2,640.48
2043	1,327.62	543.48	330.40	471.49	2,672.99
2044	1,354.17	543.48	337.01	-	2,234.66
2045	1,381.25	543.48	343.75	-	2,268.48
2046	1,408.88	543.48	350.63	-	2,302.98
2047	1,437.05	543.48	357.64	-	2,338.17
2048	1,465.79	543.48	364.79	-	2,374.07
2049	1,495.11	543.48	372.09	-	2,410.68
2050	1,525.01	543.48	379.53	-	2,448.02
2051	1,555.51	543.48	387.12	-	2,486.11
2052	1,586.62	543.48	394.86	-	2,524.97
2053	1,618.36	543.48	402.76	-	2,564.60
2054	809.18	271.74	201.38	-	1,282.30
合计	37,410.43	16,349.63	9,310.37	10,227.11	73,297.54

(6) 相关税费

本项目厂房租赁收入、配套设施租赁收入、物业费收入增值税税率为 9%和 6%，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%，根据《中华人民共和国企业所得税法》和《中华人民共和国企业所得税法实施条例》，所得税税率为 25%。

(7) 利息支出

根据本项目资金筹措计划，本期申请发行 6,000.00 万元，剩余额度 94,000.00 万元（假设 2022 年计划发行 34,000.00 万元，2023 年计划发行 40,000.00 万元，2024 年计划发行 20,000.00 万元）。债券发行期限为 30 年，假设本期及后期债券发行利率为 4.50%，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。

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
2021	-	-		-	-	-
2022	-	40,000.00	-	40,000.00	900.00	900.00
2023	40,000.00	40,000.00		80,000.00	2,700.00	2,700.00
2024	80,000.00	20,000.00		100,000.00	4,050.00	4,050.00
2025	100,000.00			100,000.00	4,500.00	4,500.00
2026	100,000.00			100,000.00	4,500.00	4,500.00
2027	100,000.00			100,000.00	4,500.00	4,500.00
2028	100,000.00			100,000.00	4,500.00	4,500.00
2029	100,000.00			100,000.00	4,500.00	4,500.00
2030	100,000.00			100,000.00	4,500.00	4,500.00
2031	100,000.00		-	100,000.00	4,500.00	4,500.00
2032	100,000.00			100,000.00	4,500.00	4,500.00
2033	100,000.00			100,000.00	4,500.00	4,500.00
2034	100,000.00			100,000.00	4,500.00	4,500.00
2035	100,000.00			100,000.00	4,500.00	4,500.00
2036	100,000.00			100,000.00	4,500.00	4,500.00
2037	100,000.00			100,000.00	4,500.00	4,500.00
2038	100,000.00			100,000.00	4,500.00	4,500.00
2039	100,000.00			100,000.00	4,500.00	4,500.00
2040	100,000.00			100,000.00	4,500.00	4,500.00
2041	100,000.00			100,000.00	4,500.00	4,500.00
2042	100,000.00			100,000.00	4,500.00	4,500.00
2043	100,000.00			100,000.00	4,500.00	4,500.00
2044	100,000.00			100,000.00	4,500.00	4,500.00

2045	100,000.00			100,000.00	4,500.00	4,500.00
2046	100,000.00			100,000.00	4,500.00	4,500.00
2047	100,000.00			100,000.00	4,500.00	4,500.00
2048	100,000.00			100,000.00	4,500.00	4,500.00
2049	100,000.00			100,000.00	4,500.00	4,500.00
2050	100,000.00			100,000.00	4,500.00	4,500.00
2051	100,000.00			100,000.00	4,500.00	4,500.00
2052	100,000.00		40,000.00	60,000.00	3,600.00	43,600.00
2053	60,000.00		40,000.00	20,000.00	1,800.00	41,800.00
2054	20,000.00		20,000.00	-	450.00	20,450.00
合计		100,000.00	100,000.00		135,000.00	235,000.00

(三) 项目运营损益表

项目运营损益表见表 6。

表 6：项目运营损益表

(单位：万元)

年份	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
营业收入	10,594.47	18,161.95	18,161.95	18,161.95
税金及附加	1,318.79	2,260.78	2,260.52	2,260.26
营业成本	10,447.81	15,467.68	15,488.76	15,510.26
利润总额	-1,172.13	433.49	412.67	391.43
企业所得税	-	108.37	103.17	97.86
净利润	-1,172.13	325.12	309.50	293.58

(续) 表

年份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
营业收入	18,161.95	18,161.95	18,161.95	18,161.95	18,161.95
税金及附加	2,259.99	2,259.72	2,259.44	2,259.16	2,258.87
营业成本	15,532.19	15,554.56	15,577.37	15,600.65	15,624.38
利润总额	369.77	347.67	325.14	302.15	278.70
企业所得税	92.44	86.92	81.28	75.54	69.67
净利润	277.33	260.76	243.85	226.61	209.02

(续) 表 6

年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
营业收入	18,161.95	18,161.95	18,161.95	18,161.95	18,161.95
税金及附加	2,258.58	2,259.71	2,259.40	2,259.09	2,258.77
营业成本	15,648.60	14,170.78	14,195.97	14,221.67	14,247.88

利润总额	254.78	1,731.46	1,706.58	1,681.20	1,655.31
企业所得税	63.69	432.87	426.64	420.30	413.83
净利润	191.08	1,298.60	1,279.93	1,260.90	1,241.48

(续) 表

年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
营业收入	18,161.95	18,161.95	18,161.95	18,161.95	18,161.95
税金及附加	2,258.44	2,258.11	2,257.77	2,257.43	2,257.07
营业成本	14,274.61	14,301.88	14,329.69	14,358.06	14,387.00
利润总额	1,628.90	1,601.96	1,574.49	1,546.46	1,517.88
企业所得税	407.22	400.49	393.62	386.62	379.47
净利润	1,221.67	1,201.47	1,180.87	1,159.85	1,138.41

(续) 表

年份	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
营业收入	18,161.95	18,161.95	18,161.95	18,161.95	18,161.95
税金及附加	2,256.71	2,262.86	2,262.48	2,262.10	2,261.71
营业成本	14,416.51	7,614.49	7,645.20	7,676.52	7,708.47
利润总额	1,488.72	8,284.60	8,254.27	8,223.33	8,191.77
企业所得税	372.18	2,071.15	2,063.57	2,055.83	2,047.94
净利润	1,116.54	6,213.45	6,190.70	6,167.50	6,143.83

(续)

年份	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
营业收入	18,161.95	18,161.95	18,161.95	18,161.95	18,161.95
税金及附加	2,261.32	2,260.91	2,260.50	2,260.08	2,259.65
营业成本	7,741.06	7,774.30	7,808.20	6,744.64	5,879.91
利润总额	8,159.58	8,126.74	8,093.25	9,157.24	10,022.39
企业所得税	2,039.89	2,031.69	2,023.31	2,289.31	2,505.60
净利润	6,119.68	6,095.06	6,069.94	6,867.93	7,516.80

(续)

年份	2053 年	2054 年
营业收入	18,161.95	9,080.98
税金及附加	2,259.21	1,129.61
营业成本	4,115.89	1,607.94
利润总额	11,786.85	6,343.43
企业所得税	2,946.71	1,585.86
净利润	8,840.14	4,757.57

(四) 项目资金测算平衡表

根据项目经营活动、投资活动、筹资活动资金流动进行预算项目

2022 年至 2054 年现金流量情况如下表：

项目资金测算平衡表见表 7。

单位：万元

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一、经营活动产生的现金流					
1. 经营活动产生的现金流	-	-	11,535.72	19,775.53	19,775.53
2. 经营活动支付的现金流	-	-	1,329.73	2,279.54	2,302.76
3. 经营活动支付的各项税金	-	-	2,122.59	3,747.09	3,739.49
4. 经营活动产生的现金流小计	-	-	8,083.41	13,748.89	13,733.28
二、投资活动产生的现金流量					
1. 支付项目建设资金	110,207.50	42,387.50	16,955.00		
2. 支付的铺底资金			450.00		
3. 投资活动产生的现金流小计	-110,207.50	-42,387.50	-17,405.00		
三、筹资活动产生的现金流					
1. 项目资本金	71,107.50	8,892.50			
2. 债券及银行借款筹资款	40,000.00	40,000.00	20,000.00	-	
3. 偿还债券及银行借款本金				-	
4. 支付融资利息	900.00	2,700.00	4,050.00	4,500.00	4,500.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	110,207.50	46,192.50	15,950.00	-4,500.00	-4,500.00
四、现金流总计					
1. 期初现金	-	-	3,805.00	10,433.41	19,682.30
2. 期内现金变动	-	3,805.00	6,628.41	9,248.89	9,233.28
3. 期末现金	-	3,805.00	10,433.41	19,682.30	28,915.58

续上表

年份	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	19,775.53	19,775.53	19,775.53	19,775.53	19,775.53
2. 经营活动支付的现金流	2,326.44	2,350.59	2,375.23	2,400.36	2,426.00
3. 经营活动支付的各项税金	3,731.74	3,723.83	3,715.76	3,707.54	3,699.14
4. 经营活动产生的现金流小计	13,717.35	13,701.10	13,684.53	13,667.62	13,650.38
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	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	-4,500.00	-4,500.00	-4,500.00	-4,500.00	-4,500.00
四、现金流总计					
1. 期初现金	28,915.58	38,132.93	47,334.03	56,518.56	65,686.18
2. 期内现金变动	9,217.35	9,201.10	9,184.53	9,167.62	9,150.38
3. 期末现金	38,132.93	47,334.03	56,518.56	65,686.18	74,836.56

续上表

年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1. 经营活动产生的现金流	19,775.53	19,775.53	19,775.53	19,775.53	19,775.53
2. 经营活动支付的现金流	2,452.15	2,478.82	2,402.33	2,430.08	2,458.38
3. 经营活动支付的各项税金	3,690.58	3,681.85	4,061.58	4,052.49	4,043.23
4. 经营活动产生的现金流小计	13,632.80	13,614.86	13,311.62	13,292.96	13,273.92
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	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	-4,500.00	-4,500.00	-4,500.00	-4,500.00	-4,500.00
四、现金流总计					
1. 期初现金	74,836.56	83,969.36	93,084.22	101,895.84	110,688.79
2. 期内现金变动	9,132.80	9,114.86	8,811.62	8,792.96	8,773.92
3. 期末现金	83,969.36	93,084.22	101,895.84	110,688.79	119,462.71

续上表

年份	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	19,775.53	19,775.53	19,775.53	19,775.53	19,775.53
2. 经营活动支付的现金流	2,487.25	2,516.69	2,546.73	2,577.36	2,608.61
3. 经营活动支付的各项税金	4,033.78	4,024.14	4,014.31	4,004.28	3,994.05
4. 经营活动产生的现金流小计	13,254.50	13,234.70	13,214.50	13,193.89	13,172.87
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	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	-4,500.00	-4,500.00	-4,500.00	-4,500.00	-4,500.00
四、现金流总计					
1. 期初现金	119,462.71	128,217.21	136,951.91	145,666.41	154,360.30
2. 期内现金变动	8,754.50	8,734.70	8,714.50	8,693.89	8,672.87
3. 期末现金	128,217.21	136,951.91	145,666.41	154,360.30	163,033.17

续上表

年份	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、经营活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1. 经营活动产生的现金流	19,775.53	19,775.53	19,775.53	19,775.53	19,775.53
2. 经营活动支付的现金流	2,640.48	2,672.99	2,234.66	2,268.48	2,302.98
3. 经营活动支付的各项税金	3,983.61	3,972.97	5,729.27	5,718.20	5,706.90
4. 经营活动产生的现金流小计	13,151.43	13,129.57	11,811.60	11,788.85	11,765.64
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	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	-4,500.00	-4,500.00	-4,500.00	-4,500.00	-4,500.00
四、现金流总计					
1. 期初现金	163,033.17	171,684.60	180,314.17	187,625.77	194,914.61
2. 期内现金变动	8,651.43	8,629.57	7,311.60	7,288.85	7,265.64
3. 期末现金	171,684.60	180,314.17	187,625.77	194,914.61	202,180.26

续上表

年份	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
一、经营活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1. 经营活动产生的现金流	19,775.53	19,775.53	19,775.53	19,775.53	19,775.53
2. 经营活动支付的现金流	2,338.17	2,374.07	2,410.68	2,448.02	2,486.11
3. 经营活动支付的各项税金	5,695.38	5,683.63	5,671.64	5,659.42	5,921.48
4. 经营活动产生的现金流小计	11,741.97	11,717.83	11,693.20	11,668.09	11,367.93
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					
4. 支付融资利息	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	-4,500.00	-4,500.00	-4,500.00	-4,500.00	-4,500.00
四、现金流总计					
1. 期初现金	202,180.26	209,422.23	216,640.06	223,833.27	231,001.35
2. 期内现金变动	7,241.97	7,217.83	7,193.20	7,168.09	6,867.93
3. 期末现金	209,422.23	216,640.06	223,833.27	231,001.35	237,869.28

续

年份	2052 年	2053 年	2054 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	19,775.53	19,775.53	9,887.76	594,913.74
2. 经营活动支付的现金流	2,524.97	2,564.60	1,282.30	73,297.54
3. 经营活动支付的	6,133.76	6,570.79	3,397.90	137,632.41

各项税金				
4. 经营活动产生的 现金流小计	11,116.80	10,640.14	5,207.57	383,983.79
二、投资活动产生的 现金流量				-
1. 支付项目建设资 金				169,550.00
2. 支付的铺底资金				450.00
3. 投资活动产生的 现金流小计	-	-	-	-170,000.00
三、筹资活动产生的 现金流				-
1. 项目资本金				80,000.00
2. 债券及银行借款 筹资款				100,000.00
3. 偿还债券及银行 借款本金	40,000.00	40,000.00	20,000.00	100,000.00
4. 支付融资利息	3,600.00	1,800.00	450.00	135,000.00
5. 筹资活动产生的 现金流合计	-43,600.00	-41,800.00	-20,450.00	-55,000.00
四、现金流总计				-
1. 期初现金	237,869.28	205,386.08	174,226.22	
2. 期内现金变动	-32,483.20	-31,159.86	-15,242.43	158,983.79
3. 期末现金	205,386.08	174,226.22	158,983.79	158,983.79

（五）其他需要说明的事项

1. 本次专项债券于 2022 年 2 月发行成功，期限 30 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

（六）小结

本项目营业收入来源于厂房租赁收入、配套设施租赁收入、管网租赁收入，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 383,983.79 万元，融资本息合计为 235,000.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.63 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《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

邹平经济技术开发区新材料产业园区基础设施建设项目，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，本次拟申请专项债券 0.6 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。

（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

本项目收入主要是为各幼儿园教育收入等，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对各项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 383,983.79 万元，融资本息合计为 235,000.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.63 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。本项目总投资 18.00 亿元，资本金 8.00 亿元，申请专项债券资金 10.00 亿元。其中工程费用 118,064.47 万元，建设期利息 10000.00 万元，其他费用 36,071.89 万元，预备费 15,413.64 万元，用于铺底流动资金 450.00 万元。

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 180,000.00 万元（含建设期利息），其中资本金为 80,000.00 万元，申请地方政府专项债 100,000.00 万元。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

该项目建成后经营收入主要为厂房租赁收入、配套设施租赁收入、物业费收入。

（1）厂房租赁

项目建设标准化厂房 288785 平方米，升级改造原标准化厂房 58015 平方米，按照 95%的出租比例进行计算，出租厂房面积共 329460 平方米。根据当地市场价格，本项目按照 1 元/m²·天的租赁标准对外租赁，一年按照 365 天计算，平均每年厂房租赁收入为 12025.29 万元。

（2）配套设施租赁

本项目共建设 11 万 m²的配套设施，每年按照 95%的出租比例进行计算，出租面积为 10.45 万 m²，各入驻企业可租赁用作展示中心或办公使用，根据当地市场价格，展示中心或办公用房租赁标准皆为 2.10 元/m²·天，一年按照 365 天计算，平均每年配套设施租赁

收入为 8009.93 万元。

（3）物业管理费

本项目共对外租赁 329460 平方米的厂房、110000 平方米的配套设施，因厂房及配套设施每年按照 95%的比例对外进行租赁，因此物业管理费收取的面积每年为 434000 平方米。根据当地市场价格，按照 1.50 元/m²·月的标准收取物业管理费，因此平均每年物业管理费收入为 781.13 万元。

本项目运营成本主要包括外购原材料费、燃料和动力费、工资及福利费、折旧费和摊销费、维修费。项目收入、成本、收益合理。

8、债券资金需求合理性

根据《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》，本项目资本金应占比 20%及以上，本项目占比 44.44%，符合文件要求，根据《新增专项债券项目资金需求的通知》中的要求，要按照项目建设和年度建设任务合理提出资金需求。项目属于专项债资金投向领域中的市政和产业园区基础设施，因此本项目债券资金申报合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

目偿债计划可行性强。根据本项目资金测算平衡情况，（1）期末累计现金结存额大于零；（2）专项债券资金当年可使用完毕；（3）现金流与专项债券期限相匹配。

项目偿债风险可能存在以下三点：（1）投资风险：因投资测算不准确，估算投资不能完成项目建设的风险，影响项目投入使用时

间，不能实现预期收益。(2) 经营风险：若项目投入运营后的收益未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。同时，项目日常经营性支出涉及人力成本、维修费用等变动因素，实际支出增加也降低偿债能力。(3) 资金风险：本项目资金为上级资金和地方资金配套，通过综合分析，本项目资金有保证，风险较小。

综上所述，本项目偿债计划可行。项目偿债计划可行性强。根据本项目资金测算平衡情况，(1) 期末累计现金结存额大于零；(2) 专项债券资金当年可使用完毕；(3) 现金流与专项债券期限相匹配。

10、绩效目标合理性

项目总占地面积 593 亩，项目主要建设标准化厂房 288785 平方米，升级改造原标准化厂房 58015 平方米，配套建设其他建筑 110000 平方米、配套园区道路及燃气管网、蒸汽管网、雨污排水管网、供水管网等各类管网 200 千米。本项目规模总投资为 180000 万元（含建设期利息），其中资本金为 80,000.00 万元，占总投资的 44.44%，申请地方政府专项债 100,000.00 万元，占总投资的 55.56%。本项目的建设将极大的改善当地企业的发展问题，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。因此绩效目标合理。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

（三）评估结论

邹平经济技术开发区新材料产业园区基础设施建设项目本息覆盖倍数为 1.63，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。