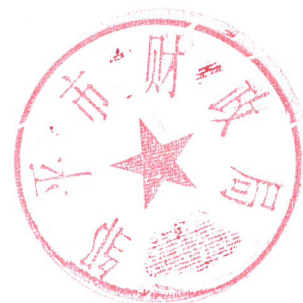


2022 年山东省滨州市邹平市低碳生态产业园标准厂
房及配套设施项目
实施方案



山东邹信城乡建设有限公司

2022 年 2 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

山东邹信城乡建设有限公司邹平市低碳生态产业园标准厂房及配套设施项目

（二）项目单位

山东邹信城乡建设有限公司

（三）项目规划审批

邹平市行政审批服务局于 2021 年 11 月 8 日下发（邹审批核准〔2021〕31 号）《关于山东邹信城乡建设有限公司邹平市低碳生态产业园标准厂房及配套设施项目核准的批复》。

（四）项目规模与主要建设内容

项目占地面积 670000 平方米，总建筑面积 560000 平方米，主要建设标准化厂房 500000 平方米，功能展示区 60000 平方米，配套建设园区道路、燃气管网、蒸汽管网、雨污排水、供气、供水管网等基础设施。其中道路长度为 25000 米，燃气管网长度为 28000 米，蒸汽管网长度为 29000 米，雨污分流管网为 30000 米，供气管网为 32000 米，供水管网为 26000 米。

（五）项目建设期限

本项目分两期进行建设，建设时间为 24 个月，建设期为 2022 年 2 月至 2024 年 3 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）国家发展和改革委员会《产业结构调整指导目录（2019年本）》；

（2）《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；

（3）《黄河三角洲高效生态经济区发展规划》；

（4）《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；

（5）《滨州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；

（6）滨州市《十大产业链指导目录》；

（7）国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

（8）建设单位提供的经济技术资料；

（9）其他有关国家政策及信息资料。

2. 估算总额

经估算，本项目报批总投资约为 100462 万元，具体情况如下表：

序号	费用名称	投资额
1	建设投资	98,486.00
1.1	建筑工程费	84,870.00
1.2	固定资产其他费用	6,206.00
1.3	基本预备费	7,410.00

2	建设期利息	1,976.00
3	总投资	100,462.00

（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：

本项目总投资 100,462.00 万元，其中：资本金 51,062.00 万元由建设单位自筹，49,400.00 万元申请专项债券。本次拟发行 3,000.00 万元，剩余额度 46,400.00 万元（假设 2022 年计划发行 28,900.00 万元，2023 年计划发行 17,500.00 万元），债券发行期限 20 年，假设债券发行利率 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

本项目营业收入来源于厂房的出租、展厅的出租、收取物业管理服务费（按平方数收取）。

1、厂房出租

厂房建筑面积为 500000 m²，出租面积按建筑面积的 90% 计算则为 450000 m²，按照 0.7 元/m²·天的标准收费，按照 1 年 360 天

计算，平均每年厂房出租收益为 11340 万元。

2、展厅出租

展厅建筑面积共 60000 平方米，出租面积按建筑面积的 90% 计算则为 54000 m²，展厅按照 0.5 元/m²·天的标准收费，按照 1 年 360 天计算，每年展厅出租收益为 972 万元。

3、物业收费

物业收费按照 1.2 元/m²·月计算，共 504000 平方米，每年物业收费收益为 725.76 万元。

综上所述，正常年平均收入为 13037.76 万元。

以上收入均为含税价格。出于谨慎性原则，将整体项目预期收入实现率按 95.00% 计算。即项目每年实现含税收入 12,385.87 万元。
项目现金流入具体如下：

单位：万元

年份	厂房租赁收入	物业费收入	合计
2022			
2023			
2024	8,772.30	517.10	9,289.40
2025	11,696.40	689.47	12,385.87
2026	11,696.40	689.47	12,385.87
2027	11,696.40	689.47	12,385.87
2028	11,696.40	689.47	12,385.87
2029	11,696.40	689.47	12,385.87
2030	11,696.40	689.47	12,385.87
2031	11,696.40	689.47	12,385.87
2032	11,696.40	689.47	12,385.87
2033	11,696.40	689.47	12,385.87
2034	11,696.40	689.47	12,385.87
2035	11,696.40	689.47	12,385.87
2036	11,696.40	689.47	12,385.87
2037	11,696.40	689.47	12,385.87

2038	11,696.40	689.47	12,385.87
2039	11,696.40	689.47	12,385.87
2040	11,696.40	689.47	12,385.87
2041	11,696.40	689.47	12,385.87
2042	11,696.40	689.47	12,385.87
2043	5,848.20	344.74	6,192.94
合计	225,155.70	13,272.34	238,428.04

（二）运营成本预测

参考查阅项目立项文件和《邹平市低碳生态产业园标准厂房及配套设施项目可行性研究报告》，项目成本主要为折旧费、外购动力及燃料、工资及福利、修理费、其他费用等。

（1）燃料及动力费

项目运营中所用燃料动力为电和水，主要为工作管理人员办公所需的生活用水，办公生活用电，共计 1.53 万元/年。

（2）工资及福利费

项目按照工作管理人员 18 人计算，运营期第一年按每人每年工资福利费 7 万元计算，则运营期第一年工资及福利费为 126 万元/年，以后每年人工费按上涨率 5% 计算。

（3）修理费

修理费按照固定资产的 1.5% 计算，则修理费为 1358.88 万元/年。

（4）其他费用

项目其他管理费每年约为 1.8 万元。

（5）折旧及摊销

项目采用直线法折旧，固定资产房屋考虑 30 年折旧，5% 残

值；设备考虑 10 年折旧，5%残值；项目运营期折旧费为 3643.96 万元（按正常年份第十年）。

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上浮 5.00%，进行项目净现金流入测算：

本项目运营成本现金流出测算如下：

金额单位：人民币万元

年份	外购动力及燃料	工资及福利	修理费	其他费用	合计
2022					
2023					
2024	1.20	99.23	1,070.12	1.42	1,171.97
2025	1.61	138.92	1,426.82	1.89	1,569.24
2026	1.61	145.87	1,426.82	1.89	1,576.19
2027	1.61	153.15	1,426.82	1.89	1,583.47
2028	1.61	160.81	1,426.82	1.89	1,591.13
2029	1.61	168.85	1,426.82	1.89	1,599.17
2030	1.61	177.29	1,426.82	1.89	1,607.61
2031	1.61	186.15	1,426.82	1.89	1,616.48
2032	1.61	195.47	1,426.82	1.89	1,625.79
2033	1.61	205.24	1,426.82	1.89	1,635.56
2034	1.61	215.50	1,426.82	1.89	1,645.82
2035	1.61	226.28	1,426.82	1.89	1,656.60
2036	1.61	237.59	1,426.82	1.89	1,667.91
2037	1.61	249.47	1,426.82	1.89	1,679.79
2038	1.61	261.94	1,426.82	1.89	1,692.26
2039	1.61	275.04	1,426.82	1.89	1,705.36
2040	1.61	288.79	1,426.82	1.89	1,719.11
2041	1.61	303.23	1,426.82	1.89	1,733.55
2042	1.61	318.39	1,426.82	1.89	1,748.71
2043	0.80	159.20	713.41	0.95	874.36
合计	30.93	4,166.40	27,466.36	36.38	31,700.07

（6）相关税费

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》、财政部 税务总局 海

关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）等规定，该项目收入需缴纳增值税，租赁收入适用增值税税率为 9.00%，物业费收入增值税税率为 6.00%。城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加分别为应交增值税的 7%，3%，2% 计算，房产税按不含税租金收益的 12% 计取，土地使用税按每平方 4.8 元计取，企业所得税 25%

（7）财务利息

拟发行专项债券 49,400.00 万元，本次拟发行 3,000.00 万元，剩余额度 46,400.00 万元（假设 2022 年计划发行 28,900.00 万元，2023 年计划发行 17,500.00 万元），债券发行期限 20 年，假设债券发行利率 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。

应还本付息情况如下：

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	-	31,900.00		31,900.00	669.90	669.90
2023	31,900.00	17,500.00		49,400.00	1,707.30	1,707.30
2024	49,400.00			49,400.00	2,074.80	2,074.80
2025	49,400.00			49,400.00	2,074.80	2,074.80
2026	49,400.00			49,400.00	2,074.80	2,074.80
2027	49,400.00			49,400.00	2,074.80	2,074.80
2028	49,400.00			49,400.00	2,074.80	2,074.80
2029	49,400.00			49,400.00	2,074.80	2,074.80
2030	49,400.00		-	49,400.00	2,074.80	2,074.80
2031	49,400.00			49,400.00	2,074.80	2,074.80
2032	49,400.00			49,400.00	2,074.80	2,074.80
2033	49,400.00			49,400.00	2,074.80	2,074.80

2034	49,400.00			49,400.00	2,074.80	2,074.80
2035	49,400.00			49,400.00	2,074.80	2,074.80
2036	49,400.00			49,400.00	2,074.80	2,074.80
2037	49,400.00			49,400.00	2,074.80	2,074.80
2038	49,400.00			49,400.00	2,074.80	2,074.80
2039	49,400.00			49,400.00	2,074.80	2,074.80
2040	49,400.00			49,400.00	2,074.80	2,074.80
2041	49,400.00			49,400.00	2,074.80	2,074.80
2042	49,400.00		31,900.00	17,500.00	1,404.90	33,304.90
2043	17,500.00		17,500.00	-	367.50	17,867.50
合计		49,400.00	49,400.00		41,496.00	90,896.00

（三）项目损益表

本次发行债券项目 2024 年至 2053 年运营期运营损益详见下表：

单位：万

元

年份	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
营业收入	8,535.82	11,381.09	11,381.09	11,381.09	11,381.09
其他收入					
税金及附加	1,421.52	1,788.16	1,788.16	1,788.16	1,788.16
营业成本	5,856.32	7,123.45	7,130.40	7,137.68	7,145.34
利润总额	1,257.97	2,469.48	2,462.53	2,455.25	2,447.59
企业所得税	314.49	617.37	615.63	613.81	611.90
净利润	943.48	1,852.11	1,846.90	1,841.43	1,835.69
年份	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
营业收入	11,381.09	11,381.09	11,381.09	11,381.09	11,381.09
其他收入					
税金及附加	1,788.16	1,788.16	1,788.16	1,788.16	1,788.16
营业成本	7,153.38	7,161.82	7,170.68	7,180.00	7,189.77
利润总额	2,439.55	2,431.11	2,422.24	2,412.93	2,403.16
企业所得税	609.89	607.78	605.56	603.23	600.79
净利润	1,829.66	1,823.33	1,816.68	1,809.70	1,802.37
年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
营业收入	11,381.09	11,381.09	11,381.09	11,381.09	11,381.09

其他收入					
税金及附加	1,788.16	1,788.16	1,788.16	1,788.16	1,788.16
营业成本	6,131.08	6,141.86	6,153.17	6,165.05	6,177.52
利润总额	3,461.85	3,451.07	3,439.75	3,427.88	3,415.41
企业所得税	865.46	862.77	859.94	856.97	853.85
净利润	2,596.38	2,588.31	2,579.82	2,570.91	2,561.55
年份	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
营业收入	11,381.09	11,381.09	11,381.09	11,381.09	5,690.54
其他收入					
税金及附加	1,788.16	1,788.16	1,788.16	1,788.16	894.08
营业成本	6,190.62	6,204.37	6,218.81	5,564.07	2,447.09
利润总额	3,402.31	3,388.56	3,374.12	4,028.86	2,349.38
企业所得税	850.58	847.14	843.53	1,007.21	587.34
净利润	2,551.73	2,541.42	2,530.59	3,021.64	1,762.03

（四）项目投资现金流量表

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 2043 年现金流量情况如下表：

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	-	-	9,289.40	12,385.87	12,385.87
2.经营活动支付的现金流	-	-	1,171.97	1,569.24	1,576.19
3.经营活动支付的各项税金	-	-	2,366.19	3,245.76	3,244.03
4.经营活动产生的现金流小计	-	-	5,751.25	7,570.87	7,565.66
二、投资活动产生的现金流量					
1.支付项目建设资金	49,243.00	44,318.70	4,924.30		
2.支付的铺底资金					
3.投资活动产生的现金流小计	-49,243.00	-44,318.70	-4,924.30	-	-
三、筹资活动产生的现金					

流					
1.项目资本金	18,012.90	33,049.10			
2.债券及银行借款筹资金	31,900.00	17,500.00			
3.偿还债券及银行借款本金	-	-	-		
4.支付融资利息	669.90	1,707.30	2,074.80	2,074.80	2,074.80
5.筹资活动产生的现金流合计	49,243.00	48,841.80	-2,074.80	-2,074.80	-2,074.80
四、现金流总计					
1.期初现金	-	-	4,523.10	3,275.25	8,771.32
2.期内现金变动	-	4,523.10	-1,247.85	5,496.07	5,490.86
3.期末现金	-	4,523.10	3,275.25	8,771.32	14,262.18

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	12,385.87	12,385.87	12,385.87	12,385.87	12,385.87
2.经营活动支付的现金流	1,583.47	1,591.13	1,599.17	1,607.61	1,616.48
3.经营活动支付的各项税金	3,242.20	3,240.29	3,238.28	3,236.17	3,233.95
4.经营活动产生的现金流小计	7,560.19	7,554.45	7,548.42	7,542.09	7,535.44
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	2,074.80	2,074.80	2,074.80	2,074.80	2,074.80
5.筹资活动产生的现金流合计	-2,074.80	-2,074.80	-2,074.80	-2,074.80	-2,074.80
四、现金流总计					
1.期初现金	14,262.18	19,747.58	25,227.23	30,700.85	36,168.14

2.期内现金变动	5,485.39	5,479.65	5,473.62	5,467.29	5,460.64
3.期末现金	19,747.58	25,227.23	30,700.85	36,168.14	41,628.78

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	12,385.87	12,385.87	12,385.87	12,385.87	12,385.87
2.经营活动支付的现金流	1,625.79	1,635.56	1,645.82	1,656.60	1,667.91
3.经营活动支付的各项税金	3,231.63	3,229.18	3,493.85	3,491.16	3,488.33
4.经营活动产生的现金流小计	7,528.46	7,521.13	7,246.19	7,238.12	7,229.63
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	2,074.80	2,074.80	2,074.80	2,074.80	2,074.80
5.筹资活动产生的现金流合计	-2,074.80	-2,074.80	-2,074.80	-2,074.80	-2,074.80
四、现金流总计					
1.期初现金	41,628.78	47,082.44	52,528.77	57,700.16	62,863.48
2.期内现金变动	5,453.66	5,446.33	5,171.39	5,163.32	5,154.83
3.期末现金	47,082.44	52,528.77	57,700.16	62,863.48	68,018.30

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	12,385.87	12,385.87	12,385.87	12,385.87	12,385.87
2.经营活动支付的现金流	1,679.79	1,692.26	1,705.36	1,719.11	1,733.55
3.经营活动支付的各项税金	3,485.36	3,482.24	3,478.97	3,475.53	3,471.92
4.经营活动产生的现金流	7,220.72	7,211.36	7,201.54	7,191.23	7,180.40

小计					
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	2,074.80	2,074.80	2,074.80	2,074.80	2,074.80
5.筹资活动产生的现金流合计	-2,074.80	-2,074.80	-2,074.80	-2,074.80	-2,074.80
四、现金流总计					
1.期初现金	68,018.30	73,164.22	78,300.79	83,427.53	88,543.96
2.期内现金变动	5,145.92	5,136.56	5,126.74	5,116.43	5,105.60
3.期末现金	73,164.22	78,300.79	83,427.53	88,543.96	93,649.56

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	12,385.87	6,192.94	238,428.04
2.经营活动支付的现金流	1,748.71	874.36	31,700.07
3.经营活动支付的各项税金	3,635.61	1,901.54	64,912.21
4.经营活动产生的现金流小计	7,001.55	3,417.04	141,815.75
二、投资活动产生的现金流量			-
1.支付项目建设资金			98,486.00
2.支付的铺底资金			-
3.投资活动产生的现金流小计			-98,486.00
三、筹资活动产生的现金流			-
1.项目资本金			51,062.00
2.债券及银行借款筹资款			49,400.00
3.偿还债券及银行借款本金	31,900.00	17,500.00	49,400.00
4.支付融资利息	1,404.90	367.50	41,496.00
5.筹资活动产生的现金流合计	-33,304.90	-17,867.50	9,566.00
四、现金流总计			-
1.期初现金	93,649.56	67,346.21	
2.期内现金变动	-26,303.35	-14,450.46	52,895.75
3.期末现金	67,346.21	52,895.75	52,895.75

（五）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年 2 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

本项目收入主要是收取厂房租赁费、展厅出租和物业费收入，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 1.56 倍。

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

山东邹信城乡建设有限公司保证严格按照《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，山东邹信城乡建设有限公司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

资金风险：按照基本建设程序和国家现行规定，做好项目建设的各项前期工作，做好建设资金的落实。对建设资金要专款专用，

建立严格的审计制度，以满足建设工程的需要。

（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

项目名称：邹平市低碳生态产业园标准厂房及配套设施项目，建设单位：山东邹信城乡建设有限公司，项目占地面积 670000 平方米，总建筑面积 560000 平方米，主要建设标准化厂房 500000 平方米，功能展示区 60000 平方米，配套建设园区道路、燃气管网、蒸汽管网、雨污排水、供气、供水管网等基础设施。其中道路长度为 25000 米，燃气管网长度为 28000 米，蒸汽管网长度为 29000 米，雨污分流管网为 30000 米，供气管网为 32000 米，供水管网为 26000 米。

本次发行拟申请专项债券 0.3 亿元，用于邹平市低碳生态产业园标准厂房及配套设施项目。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）符合国家产业政策的要求

根据《产业结构调整指导目录（2019 年本）》第一类鼓励类第四十二款其他服务业中第五条：开发区、产业集聚区配套公共服务平台建设与服务。本项目属于国家鼓励类项目。

（2）符合国家、省内及地区的发展规划

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》中指出：以数字化助推城乡发展和治理模式创新，全面提高运行效率和宜居度。分级分类推进新型智慧城市建设，将物联网感知设施、通信系统等纳入公共基础设施统一规划建设，推进市政公用设施、建筑等物联网应用和智能化改造。

2、项目实施的公益性

建设本项目可以解决小企业经营场地困难问题。现有小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，可以缓解小企业经营场地问题，同时促进小企业的互相协作，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及当前产业发展和转移的趋势，同时也是实现资源配置的有效途径。美国著名学者伯特也认为，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。

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。

可以改善环境质量，缓解邻里关系，提高当地市民的生活质量。小企业大多厂居混杂，噪声、污水、垃圾等对周边居民生活带来不便，导致邻里关系紧张，社会治安压力加重，规划一个标准厂房，可以集中处理环境污染，减少邻里矛盾，促进社会和谐。

且在当前土地资源日益紧缺，宏观调控继续加强，“产业园区经济”、“土地招商”等传统发展模式面临巨大挑战的情况下，加快工业标准厂房建设，不仅可以有效吸引外资，整合当地资源，更是缓解当前土地供需矛盾的最有效的手段。标准厂房经济作为“产业园区经济”的延续，是今后经济发展的必然趋势，必将成为新的经济增长极。目前依托现有工业基础，加快高标准厂房建设，对全面扩大开放，节约土地，提高产业研发水平，并进而带动邹平市产业快速发展具有重要意义。

建立标准化厂房产业园，构筑平台，能增强招商引资的竞争力，强力推进项目引进工作，促进经济发展。

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 141,815.75 万元，融资本息覆盖倍数为 1.56 倍。

4、项目投资合规性

本项目总投资 100,462.00 万元，其中：资本金 51,062.00 万元由建设单位自筹，49,400.00 万元申请专项债券。资本金比例为 50.83%，符合《关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）中资本金比例不低于 20%及以上的规定。

5、项目成熟度

标准厂房是指符合城市总体规划和土地利用总体规划，与区域经济社会和特色产业中长期发展规划相衔接，集中连片建设在经济开发区、工业园区、特色工业集聚区和工业功能区范围内，统一规划、配套齐全，企业可直接入驻，并由投资者对外经营的工业用房。它是近年来刚刚兴起的一种既能集约利用土地，又能拓展中小企业发展空间的新模式。它作为经济发展到一定时期产生的新生事物，对推动工业发展、经济和社会和谐进步有着积极的意义。

随着邹平市经济社会的不断发展和对外经济技术交流与合作的进一步加强，建立标准化厂房，走的是集中开发的规模经营之路，从供水、供电、供热、供气、提供社会大生产的服务，到科技开发的协调、职工培训的组织、企业污染的综合治理与环境美化、企业与企业之间开展协作联合等，都可以在产业园区内得到较好的解决，充分实现资源共享，走集约化经营之路，方便了企业运作，降低了企业的创业成本，使社会资源得到优化配置，大大提高了资源的产出效率。。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

1) 项目偿债计划可行性

本项目收入主要是厂房出租收入、展厅出租收入和物业费收入，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 1.56

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、相互制约、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。

(3) 畅通的外部融资，形成债券偿还补充渠道

健全的治理机制、完善的风险管理体制和持续增长的盈利能力，以及优良的资产质量已经能够为本期债券的偿付提供充足的保障。

综上所述，对于本期债券的发行，制定了具体可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，从而为本期债券本息的及时足额偿付提供了足够保障。

7、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。

(三) 评估结论

项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.56 倍，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。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。

（十）其他需要纳入事前绩效评估的事项：

无