

2022年山东省曲阜开发区产业园及  
配套基础设施项目  
实施方案



## 一、项目基本情况

### (一) 项目名称

曲阜开发区产业园及配套基础设施项目

### (二) 项目单位

山东恒基开发区运营有限公司。山东恒基开发区运营有限公司是一家有限责任公司，最终控制方为曲阜市国有资产服务中心，占股 100%。成立于 2019 年 11 月 15 日，注册资金 10000 万元，法人代表：吴孟周；主要经营范围：房地产开发及销售、工业地产开发、园区开发、基础设施建设，商品房营销策划，房屋租赁，物业管理，房屋建筑工程、园林、古建筑工程、建筑装饰装潢工程施工，建筑工程设备租赁，社会经济咨询，投资与资产管理，融资信息服务等；公司地址：山东省济宁市曲阜市经济开发区天博路 1 号。

### (三) 项目规划审批

2020 年 2 月 20 日，曲阜经济开发区规划建设局出具了《关于曲阜开发区产业园及配套基础设施建设项目的规划选址意见》(曲开规字〔2020〕1 号)，经审查，本项目用地符合曲阜经济开发区综合发展规划(2018-2035)等相关规划。

2020 年 2 月 29 日，曲阜市行政审批服务局出具了《关于曲阜开发区产业园及配套基础设施项目用地预审的意见》(曲审服字〔2020〕13 号)，经审查，本项目用地符合曲阜市土地利用总体规划。

2020 年 2 月 29 日，曲阜市行政审批服务局做出《关于曲阜开发区产业园及配套基础设施项目可行性研究报告的批复》(曲审政投

(2020) 28 号), 对建设地点、建设内容及规模、总投资及资金来源和建设年限进行了批复。

2020 年 3 月 1 日, 曲阜市行政审批服务局为项目实施单位颁发了中华人民共和国建筑工程施工许可证(编号: 3708812020030101), 根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定, 经审查, 本建筑工程符合施工条件, 准予施工。

2020 年 3 月 2 日, 项目实施单位进行了建设项目环境影响登记表备案, 备案号为 202037088100000039。

#### (四) 项目规模与主要建设内容

本项目总规划用地面积 155989.27 平方米 (约 233.98 亩), 其中, 南区用地 102297.6 平方米 (约 153.44 亩), 北区用地面积 53691.67 平方米 (约 80.54 亩); 总建筑面积为 195234.67 平方米, 其中: 南区: 规划总建筑面积 117483.0 平方米, 包括 1#车间综合楼建筑面积 21290 平方米、2#宿舍及食堂建筑面积 3800 平方米、3#自行车棚建筑面积 725 平方米、4#活动中心及宿舍建筑面积 8848 平方米、5#自行车棚建筑面积 550 平方米、6#厂房建筑面积 28572 平方米、7#厂房建筑面积 12322 平方米、8#厂房建筑面积 28752 平方米、9#厂房建筑面积 12322 平方米、10#门卫建筑面积 108 平方米; 园区道路、排污、热力管道等综合配套。容积率 1.15, 建筑密度 55.4%, 绿地率 14.9%, 机动车停车位 312 个。

北区: 规划总建筑面积 77945.67 平方米, 地上总建筑面积 77364.88 平方米, 计容总建筑面积 80458.62 平方米, 包括车间办公

楼建筑面积 4208.9 平方米、1#车间 16984.5 平方米,2#仓库 2493.74 平方米,3#后勤综合楼 2244.21 平方米, 4#车间 26242.65 平方米, 5#车间 24383.39 平方米, 110KV 输电线路基础设施 15.90km、热交换站 75.6 平方米, 调压站 75.6 平方米, 门卫 56.29 平方米; 地下建筑面积 580.79 平方米; 园区道路、排污、热力管道等综合配套。容积率 1.44, 建筑密度 56.39%, 绿地率 14.85%, 停车位 35 个。以上新建办公楼及宿舍不使用债券资金。

### **(五) 项目建设期限**

本项目建设期 39 个月, 预计工期为具体时间为 2020 年 4 月至 2023 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**

- (1) 《建设项目经济评价方法与参数》(第三版);
- (2) 《建设项目经济评价方法与参数实用手册》;
- (3) 《投资项目经济咨询评估指南》;
- (4) 《山东省建设工程概算定额》;
- (5) 济宁市最新一期《工程造价信息》;
- (6) 国家有关投资估算的规定;
- (7) 省内类似工程的造价情况;
- (8) 有关设备的询价资料;
- (9) 建设单位提供的有关基础资料。

#### **2. 估算总额**

本项目总投资为 80,000.00 万元，其中：建筑工程费用 40,925.00 万元，设备购置费 4,330.00 万元，安装工程费 20,560.00 万元，基本预备费 3,031.00 万元，其他费用（含建设期利息）11,154.00 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。

### 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	80,000.00	100%	
一、资本金	28,000.00	35.00%	
自有资金	28,000.00		
二、债务资金	52,000.00	65.00%	
专项债券	52,000.00		
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

本项目主要收入为租赁收入、物业费收入和广告牌收入。

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年度	厂房租赁收入	物业费收入	广告牌收入	合计
2023 年	2,812.36	92.46	150.00	3,054.82
2024 年	6,327.82	208.04	300.00	6,835.86
2025 年	7,030.91	231.15	300.00	7,562.06
2026 年	7,030.91	231.15	300.00	7,562.06
2027 年	7,030.91	231.15	300.00	7,562.06
2028 年	7,382.46	242.71	315.00	7,940.17
2029 年	7,382.46	242.71	315.00	7,940.17
2030 年	7,382.46	242.71	315.00	7,940.17
2031 年	7,382.46	242.71	315.00	7,940.17
2032 年	7,382.46	242.71	315.00	7,940.17
2033 年	7,751.58	254.84	330.75	8,337.17
2034 年	7,751.58	254.84	330.75	8,337.17
2035 年	7,751.58	254.84	330.75	8,337.17
2036 年	7,751.58	254.84	330.75	8,337.17
2037 年	7,751.58	254.84	330.75	8,337.17
2038 年	8,139.16	267.59	347.29	8,754.04
2039 年	8,139.16	267.59	347.29	8,754.04
2040 年	8,139.16	267.59	347.29	8,754.04
2041 年	8,139.16	267.59	347.29	8,754.04
2042 年	8,139.16	267.59	347.29	8,754.04
2043 年	8,546.12	280.97	364.65	9,191.74
合计	155,145.03	5,100.62	6,679.85	166,925.50

收入预测方法说明：

年营运收入=租赁收入+物业费收入+广告牌收入

### 1. 租赁收入

本项目主要厂房及辅助用房租赁收入，参考济宁市各县市厂房租赁价格，租赁费按 365 元/平方米/年计算，可出租面积 192627.68 平方米，运营期第一年预计出租 80%，第二年预计出租 90%，第三年

满负荷运营，租金每五年上涨 5%。

## 2. 物业费收入

对于出租的部分收取物业服务费，参照周边相近规模产业园收费情况和运营情况，并结合自身实际运营模式，物业按 1.00 元/平方米·月计，并考虑每五年阶段性增长。

## 3. 广告牌收入

产业园区沿道路边设立广告牌，约 30 个，每个年收费约 10.00 万元，年广告牌收入为 300.00 万元。

## (二) 运营成本预测

本项目运营成本主要为外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费和其他费用，年度运营支出预测如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

年度	外购燃料及动力费	工资福利费	修理费	其他费用	合计
2023 年	10.44	82.08	109.81	30.55	232.88
2024 年	20.88	164.16	219.61	68.36	473.01
2025 年	20.88	164.16	219.61	75.62	480.27
2026 年	20.88	164.16	219.61	75.62	480.27
2027 年	20.88	164.16	219.61	75.62	480.27
2028 年	20.88	172.37	219.61	79.40	492.26
2029 年	20.88	172.37	219.61	79.40	492.26
2030 年	20.88	172.37	219.61	79.40	492.26
2031 年	20.88	172.37	219.61	79.40	492.26
2032 年	20.88	172.37	219.61	79.40	492.26
2033 年	20.88	180.99	219.61	83.37	504.85
2034 年	20.88	180.99	219.61	83.37	504.85
2035 年	20.88	180.99	219.61	83.37	504.85
2036 年	20.88	180.99	219.61	83.37	504.85
2037 年	20.88	180.99	219.61	83.37	504.85

年度	外购燃料及动力费	工资福利费	修理费	其他费用	合计
2038年	20.88	190.04	219.61	87.54	518.07
2039年	20.88	190.04	219.61	87.54	518.07
2040年	20.88	190.04	219.61	87.54	518.07
2041年	20.88	190.04	219.61	87.54	518.07
2042年	20.88	190.04	219.61	87.54	518.07
2043年	20.88	199.54	219.61	91.92	531.95
合计	428.04	3,655.26	4,502.01	1,669.24	10,254.55

成本预测方法说明：

#### 1. 外购燃料及动力费

本项目参照类似项目并结合实际情况估算，年消耗电力 24.66 万 kWh，单价 0.70 元/kWh；消耗水资源 10,626.00m<sup>3</sup>，单价 3.40 元/m<sup>3</sup>，经计算，年外购燃料及动力费用为 20.88 万元。

#### 2. 工资及福利费

本项目劳动定员为 30 人，以平均 48000 元/人·年计算，福利按工资额的 14% 计算，年工资及福利为 164.16 万元。工资及福利费每五年均增长 5%。

#### 3. 修理费

本项目修理费按固定资产原值的 0.3% 计算，则年修理费为 219.61 万元。

#### 4. 其他费用

包括办公经费等，按年销售收入 1% 计算，正常年度每年为 75.62 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、管输费收入
	6%	其他服务类费用
城建税	7%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
企业所得税	25%	

### （三）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 52,000.00 万元，2020 年 9 月已发行 2020 年山东省政府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（七期）-2020 年山东省政府专项债券（五十一期）2,000.00 万元，发行期限为 20 年，实际利率为 3.90%；2020 年调整至本项目专项债券 5,000.00 万元，为双创中心产业园基础设施建设项目 2020 年 1 月已发行的 2020 年山东省政府城乡市政基础设施及产业园建设专项债券（四期）-2020 年山东省政府专项债券（四期），发行期限为 20 年，实际利率为 3.67%；2022 年 2 月发行 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（四期）-2022 年山东省政府专项债券（十四期）5,100.00 万元，发行期限为 20 年，实际利率为 3.43%；2022 年 5 月已发行 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（十四期）-2022 年山东省政府专项债券（二十六期）5,200.00 万元，发行期限为 20 年，实际利率为 3.28%；本次根据山东省财政厅鲁财预〔2022〕71 号《山东省财政厅山东省发展和改革委员会关于做好 2022 年部分新增专项债券项目用途调整工作的通知》，由双创

中心产业园基础设施建设项目 2022 年 1 月已发行的 2022 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券（三期）—2022 年山东省政府专项债券（三期）调整 5,000.00 万元、发行期限为 20 年，实际利率为 3.26%；由尼山世界文明论坛核心区道路工程(二期)2021 年山东省政府黄河流域高质量发展专项债券（二期）-2021 年山东省政府专项债券（十七期）调整 3,700.00 万元，发行期限为 20 年，实际利率为 3.83%；2022 年下半年拟发行专项债券 14,000.00 万元，2023 年上半年拟发行 12,000.00 万元，后续发行根据近期其他地方政府发行的二十年期债券，参照二十年期地方政府专项债券发行利率，按年利率 4.20%进行计算。每半年付息一次，到期一次偿还本金。

表 5-1：债券发行计划表（金额单位：万元）

序号	发行年份	发行规模	利率	期限	利息合计
1	2020 年 9 月	2,000.00	3.90%	20 年	1,560.00
2	2020 年 12 月	5,000.00	3.67%	20 年	3,486.50
3	2022 年 2 月	5,100.00	3.43%	20 年	3,498.60
4	2022 年 5 月	5,200.00	3.28%	20 年	3,411.20
5	2021 年 5 月（本次调整）	3,700.00	3.83%	20 年	2,680.68
6	2022 年 1 月（本次调整）	5,000.00	3.26%	20 年	3,192.08
7	2022 年下半年	14,000.00	4.20%	20 年	11,760.00
8	2023 年上半年	12,000.00	4.20%	20 年	10,080.00
合计		52,000.00			39,669.06

表 5-2：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020 年		7,000.00		7,000.00		
2021 年	7,000.00			7,000.00	169.75	169.75
2022 年	7,000.00	33,000.00		40,000.00	506.87	506.87

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2023年	40,000.00	12,000.00		52,000.00	1,751.70	1,751.70
2024年	52,000.00			52,000.00	2,003.70	2,003.70
2025年	52,000.00			52,000.00	2,003.70	2,003.70
2026年	52,000.00			52,000.00	2,003.70	2,003.70
2027年	52,000.00			52,000.00	2,003.70	2,003.70
2028年	52,000.00			52,000.00	2,003.70	2,003.70
2029年	52,000.00			52,000.00	2,003.70	2,003.70
2030年	52,000.00			52,000.00	2,003.70	2,003.70
2031年	52,000.00			52,000.00	2,003.70	2,003.70
2032年	52,000.00			52,000.00	2,003.70	2,003.70
2033年	52,000.00			52,000.00	2,003.70	2,003.70
2034年	52,000.00			52,000.00	2,003.70	2,003.70
2035年	52,000.00			52,000.00	2,003.70	2,003.70
2036年	52,000.00			52,000.00	2,003.70	2,003.70
2037年	52,000.00			52,000.00	2,003.70	2,003.70
2038年	52,000.00			52,000.00	2,003.70	2,003.70
2039年	52,000.00			52,000.00	2,003.70	2,003.70
2040年	52,000.00		7,000.00	45,000.00	1,911.95	8,911.95
2041年	45,000.00		3,700.00	41,300.00	1,671.35	5,371.35
2042年	41,300.00		29,300.00	12,000.00	1,346.25	30,646.25
2043年	12,000.00		12,000.00		252.00	12,252.00
合计		52,000.00	52,000.00		39,669.06	91,669.06

#### (四) 项目运营损益表

项目运营损益表见表6。

#### (五) 项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表7。

表 6：项目运营损益表（单位：万元）

年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、收入/成本/税金											
营业收入	3,054.82	6,835.86	7,562.06	7,562.06	7,562.06	7,940.17	7,940.17	7,940.17	7,940.17	7,940.17	8,337.17
营业成本	232.88	473.01	480.27	480.27	480.27	492.26	492.26	492.26	492.26	492.26	504.85
税金及附加	275.45	617.39	683.87	683.87	683.87	718.07	718.07	718.07	718.07	718.07	753.97
息税折旧及摊销前利润	2,546.49	5,745.46	6,397.92	6,397.92	6,397.92	6,729.84	6,729.84	6,729.84	6,729.84	6,729.84	7,078.35
二、折旧和摊销											
总折旧和摊销	1,540.06	3,080.11	3,080.11	3,080.11	3,080.11	3,076.91	3,076.91	3,076.91	3,076.91	3,076.91	3,076.91
息税前利润	1,006.43	2,665.35	3,317.81	3,317.81	3,317.81	3,652.93	3,652.93	3,652.93	3,652.93	3,652.93	4,001.44
三、财务费用											
利息支出	1,751.70	2,003.70	2,003.70	2,003.70	2,003.70	2,003.70	2,003.70	2,003.70	2,003.70	2,003.70	2,003.70
总财务费用											
税前利润	-745.27	661.65	1,314.11	1,314.11	1,314.11	1,649.23	1,649.23	1,649.23	1,649.23	1,649.23	1,997.74
四、所得税											
所得税费用	-	165.41	328.53	328.53	328.53	412.31	412.31	412.31	412.31	412.31	499.44
五、净利润	-745.27	496.24	985.58	985.58	985.58	1,236.92	1,236.92	1,236.92	1,236.92	1,236.92	1,498.30

(续) 表 6: 项目运营损益表 (单位: 万元)

年度	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一、收入/成本/税金										
营业收入	8,337.17	8,337.17	8,337.17	8,337.17	8,754.04	8,754.04	8,754.04	8,754.04	8,754.04	9,191.74
营业成本	504.85	504.85	504.85	504.85	518.07	518.07	518.07	518.07	518.07	531.95
税金及附加	753.97	753.97	753.97	753.97	791.66	791.67	791.67	791.67	791.67	831.25
息税折旧及摊销前利润	7,078.35	7,078.35	7,078.35	7,078.35	7,444.31	7,444.30	7,444.30	7,444.30	7,444.30	7,828.54
二、折旧和摊销										
总折旧和摊销	3,076.91	3,076.91	3,076.91	3,076.91	3,076.91	3,076.91	3,076.91	3,076.91	3,076.91	1,538.46
息税前利润	4,001.44	4,001.44	4,001.44	4,001.44	4,367.40	4,367.39	4,367.39	4,367.39	4,367.39	6,290.08
三、财务费用										
利息支出	2,003.70	2,003.70	2,003.70	2,003.70	2,003.70	2,003.70	1,911.95	1,671.35	1,346.25	252.00
总财务费用										
税前利润	1,997.74	1,997.74	1,997.74	1,997.74	2,363.70	2,363.69	2,455.44	2,696.05	3,021.15	6,038.08
四、所得税										
所得税费用	499.44	499.44	499.44	499.44	590.92	590.92	613.86	674.01	755.29	1,509.52
五、净利润	1,498.30	1,498.30	1,498.30	1,498.30	1,772.78	1,772.77	1,841.58	2,022.04	2,265.86	4,528.56

表 7：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	合计	1	2	3	4	5	6	7
		2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	166,925.50				3,054.82	6,835.86	7,562.06	7,562.06
经营活动支出	10,254.55				232.88	473.01	480.27	480.27
支付的各项税费	25,538.51				275.45	782.80	1,012.40	1,012.40
经营活动产生的现金净额	131,132.44				2,546.49	5,580.05	6,069.39	6,069.39
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出	80,000.00	8,000.00	1,750.00	51,000.00	19,250.00			
其中：建设期利息	676.62		169.75	506.87				
投资活动产生的现金净额	-80,000.00	-8,000.00	-1,750.00	-51,000.00	-19,250.00			
三、融资活动产生的现金								
资本金	28,000.00	1,000.00	1,750.00	18,000.00	7,250.00			
专项债券	52,000.00	7,000.00		33,000.00	12,000.00			
银行借款								
偿还债券本金	52,000.00							
偿还银行借款本金								
支付债券利息	38,992.44				1,751.70	2,003.70	2,003.70	2,003.70
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	-10,992.44	8,000.00	1,750.00	51,000.00	17,498.30	-2,003.70	-2,003.70	-2,003.70
四、期末现金	40,140.00				794.79	3,576.35	4,065.69	4,065.69
五、累计盈余					794.79	4,371.14	8,436.83	12,502.52

(续) 表 7: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	8	9	10	11	12	13	14	15
	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	7,562.06	7,940.17	7,940.17	7,940.17	7,940.17	7,940.17	8,337.17	8,337.17
经营活动支出	480.27	492.26	492.26	492.26	492.26	492.26	504.85	504.85
支付的各项税费	1,012.40	1,130.38	1,130.38	1,130.38	1,130.38	1,130.38	1,253.41	1,253.41
经营活动产生的现金净额	6,069.39	6,317.53	6,317.53	6,317.53	6,317.53	6,317.53	6,578.91	6,578.91
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出								
其中: 建设期利息								
投资活动产生的现金净额								
三、融资活动产生的现金								
资本金								
专项债券								
银行借款								
偿还债券本金								
偿还银行借款本金								
支付债券利息	2,003.70	2,003.70	2,003.70	2,003.70	2,003.70	2,003.70	2,003.70	2,003.70
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	-2,003.70	-2,003.70	-2,003.70	-2,003.70	-2,003.70	-2,003.70	-2,003.70	-2,003.70
四、期末现金	4,065.69	4,313.83	4,313.83	4,313.83	4,313.83	4,313.83	4,575.21	4,575.21
五、累计盈余	16,568.21	20,882.04	25,195.87	29,509.70	33,823.53	38,137.36	42,712.57	47,287.78

(续) 表 7: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	16	17	18	19	20	21	22	23	24
	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	8,337.17	8,337.17	8,337.17	8,754.04	8,754.04	8,754.04	8,754.04	8,754.04	9,191.74
经营活动支出	504.85	504.85	504.85	518.07	518.07	518.07	518.07	518.07	531.95
支付的各项税费	1,253.41	1,253.41	1,253.41	1,382.58	1,382.59	1,405.53	1,465.68	1,546.96	2,340.77
经营活动产生的现金净额	6,578.91	6,578.91	6,578.91	6,853.39	6,853.38	6,830.44	6,770.29	6,689.01	6,319.02
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出									
流动资金支出									
投资活动产生的现金净额									
三、融资活动产生的现金									
资本金									
专项债券									
银行借款									
偿还债券本金						7,000.00	3,700.00	29,300.00	12,000.00
偿还银行借款本金									
支付债券利息	2,003.70	2,003.70	2,003.70	2,003.70	2,003.70	1,911.95	1,671.35	1,346.25	252.00
支付银行借款利息									
融资活动产生的现金净额	-2,003.70	-2,003.70	-2,003.70	-2,003.70	-2,003.70	-8,911.95	-5,371.35	-30,646.25	-12,252.00
四、期末现金	4,575.21	4,575.21	4,575.21	4,849.69	4,849.68	-2,081.51	1,398.95	-23,957.24	-5,932.98
五、累计盈余	51,862.99	56,438.20	61,013.41	65,863.10	70,712.78	68,631.27	70,030.21	46,072.98	40,140.00

## （六）其他需要说明的事项

1. 本项目发行专项债券于 2020 年 9 月已发行 2,000.00 万元，2020 年 12 月份已发行 5,000.00 万元，2022 年 2 月已发行 5,100.00 万元，2022 年 5 月已发行 5,200.00 万元，本次调整专项债券 8,700.00 万元，2022 年度下半年拟再次发行 14,000.00 万元，2023 年度拟再次发行 12,000.00 万元，期限均为 20 年，利率 4.2%，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。

## （七）小结

本项目收入主要是租赁收入、物业费收入和广告牌收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对租赁收入、物业费收入和广告牌收入等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 131,132.44 万元，融资本息合计为 91,669.06 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.43 倍。

表 8：现金流覆盖倍数表（金额单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	52,000.00	39,669.06	91,669.06	
融资合计	52,000.00	39,669.06	91,669.06	131,132.44
覆盖倍数				1.43

#### 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

**环境污染风险：**施工过程的环境影响因素主要有施工扬尘、噪声、建筑垃圾和施工人员的生活垃圾等固废及生产和生活污水等。污染防治措施是加强施工规范管理，尽量减少扬尘，严格执行《建筑施工场界噪声限值》（GB12523—2008）规定，减少噪声污染，对施工期间产生的建筑垃圾和生活垃圾进行分类回收、处理。

**市场风险：**主要是材料、价格、同业竞争，原材料市场材料价格上涨、材料供应紧张，收费价格定位不准，市场之间的无序竞争。

**质量风险：**在建设中，影响质量的五个重要因素是人、材料、机械设备、方法和环境，事先对这五个因素严格予以控制，是保证开发项目质量的关键。而且由于设计深度不够、内容不全，也会量增加，成本上升。新材料、新技术和新工艺的应用也可能导致质量

风险，针对质量风险，首先，应严格按照项目的定位，运行策略及设计方案指导安排并设计；广泛请有关专业人；严格审核各种设计方案：启动后，设计不做或少做改动；其次，加强监督管理工作，制定考核和奖罚制度。

## （二）与项目收益相关的风险

### 1. 价格和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，项目收益对价格和数量较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，市场价格波动较大，用量需求减少，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，特别是外购原辅料费、人工成本、维修费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及运营效益。

## 六、事前项目绩效评估报告

### （一）项目概况

曲阜开发区产业园及配套基础设施项目，项目主实施单位为山东恒基开发区运营有限公司，本次由其他项目调整至本项目专项债券8,700.00万元，用于曲阜开发区产业园及配套基础设施项目建设，建设年限为39个月。

### （二）评估内容

#### 1、项目实施的必要性

（1）项目的建设符合国家和地方发展规划的要求

《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》

指出：“把大众创业万众创新融入发展各领域各环节，鼓励各类主体开发新技术、新产品、新业态、新模式，打造发展新引擎。1、建设创业创新公共服务平台：实施“双创”行动计划，鼓励发展面向大众、服务中小微企业的低成本、便利化、开放式服务平台，打造一批“双创”示范基地和城市。加强信息资源整合，向企业开放专利信息资源和科研基地。鼓励大型企业建立技术转移和服务平台，向创业者提供技术支撑服务。完善创业培育服务，打造创业服务与创业投资结合、线上与线下结合的开放式服务载体。更好发挥政府创业投资引导基金作用。2、加快发展新型制造业：实施高端装备创新发展工程，明显提升自主设计水平和系统集成能力。实施智能制造工程，加快发展智能制造关键技术装备，强化智能制造标准、工业电子设备、核心支撑软件等基础。加强工业互联网设施建设、技术验证和示范推广，推动“中国制造+互联网”取得实质性突破。培育推广新型智能制造模式，推动生产方式向柔性、智能、精细化转变。鼓励建立智能制造产业联盟。实施绿色制造工程，推进产品全生命周期绿色管理，构建绿色制造体系。推动制造业由生产型向生产服务型转变，引导制造企业延伸服务链条、促进服务增值。推进制造业集聚区改造提升，建设一批新型工业化产业示范基地，培育若干先进制造业中心。”

《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》指出：“全面落实“把创新作为引领发展的第一动力，摆在发展全局的核心位置，不断推进理论创新、制度创新、科技创新、文化创新等各

方面创新，努力塑造更多依靠创新驱动、更多发挥先发优势的引领型发展，让创新贯穿各领域全过程，让创新在全社会蔚然成风。促进生产方式创新。以高新技术、高端装备、高级人才、高水平服务等创新要素集聚为重点，推动新技术、新产业、新业态、新机制融合发展，促进创新链和需求链有效衔接。构建良好创业生态。建立面向大众的创业服务体系，加快发展创业孵化、成果转化、第三方检验检测认证等专业机构，建设一批创业孵化基地和创业园区，为劳动者创业提供项目开发、创业指导、融资服务、财务咨询、跟踪扶持等服务。鼓励支持农技推广人员、农民工、农村大中专毕业生和退役军人到农村创业。鼓励通过盘活闲置厂房、改造存量商务楼宇等资源，为创业者提供成本较低的场所。强化创新创业平台支撑。倡导“人人皆可创新”、“改善就是创新”的理念，为大众平等参与创新创业提供多元途径和广阔空间。鼓励大型互联网企业、行业领军企业通过网络平台开放技术、开发、营销等资源，支持发展各类众创空间，为创新创业者提供跨行业、跨学科、跨地域的线上交流和资源链接服务。”

《济宁市国民经济和社会发展第十三个五年规划》指出：“经济保持中高速增长，主要经济指标增幅高于全省平均水平，经济总量、质量、均量迈上新台阶，提前实现地区生产总值和城乡居民人均收入均比 2010 年翻一番，城乡居民收入增幅超过地区生产总值增幅，农村居民收入增幅超过城镇居民收入增幅。资源型城市转型升级成效显著，产业迈向中高端水平，以现代农业为基础、信息产业为引

领、先进制造业为支柱、服务业为主导的现代产业新体系基本形成。”

(2) 符合《国家创新驱动发展战略纲要》的要求

《国家创新驱动发展战略纲要》提出：“推动产业技术创新，创造发展新优势。加快工业化和信息化深度融合，把数字化、网络化、智能化、绿色化作为提升产业竞争力的技术基点，推进各领域新兴技术跨界创新，构建结构合理、先进管用、开放兼容、自主可控、具有国际竞争力的现代产业技术体系，以技术的群体性突破支撑引领新兴产业集群发展，推进产业质量升级。发展新一代信息网络技术，增强经济社会发展的信息化基础。加强类人智能、自然交互与虚拟现实、微电子与光电子等技术研究，推动宽带移动互联网、云计算、物联网、大数据、高性能计算、移动智能终端等技术研发和综合应用，加大集成电路、工业控制等自主软硬件产品和网络安全技术攻关和推广力度，为我国经济转型升级和维护国家网络安全提供保障。发展智能绿色制造技术，推动制造业向价值链高端攀升。重塑制造业的技术体系、生产模式、产业形态和价值链，推动制造业由大到强转变。发展智能制造装备等技术，加快网络化制造技术、云计算、大数据等在制造业中的深度应用，推动制造业向自动化、智能化、服务化转变。对传统制造业全面进行绿色改造，由粗放型制造向集约型制造转变。加强产业技术基础能力和试验平台建设，提升基础材料、基础零部件、基础工艺、基础软件等共性关键技术水平。发展大飞机、航空发动机、核电、高铁、海洋工程装备和高技术船舶、特高压输变电等高端装备和产品。”

本项目通过建设曲阜开发区产业园及配套基础设施，完善曲阜市基础设施条件，全力支持新业态、新技术、新服务、新模式发展，为入区小微企业提供研发、中试生产、经营的场地。符合国家和地方发展规划的要求。

### (3) 项目的建设符合产业政策的要求

根据《产业结构调整指导目录(2019年本)》，本项目属于鼓励类、四十二、其他服务业、5（5、开发区、产业集聚区配套公共服务平台建设与服务）的范畴，项目的建设符合国家产业政策的要求。

曲阜开发区产业园及配套基础设施项目建成后，将大大改善曲阜市的投资环境，满足中小企业生产需求，推动曲阜市经济社会的发展。

## 2、项目实施的公益性

本项目的建设符合党中央、国务院关于“大众创业、万众创新”等工作的一系列方针政策，促进社会主义精神文明建设的需要；是全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中全会精神，坚持新发展理念，坚持以供给侧结构性改革为主线，按照高质量发展要求，深入实施创新驱动发展战略，通过打造“双创”升级版，进一步优化创新创业环境，大幅降低创新创业成本，提升创业带动就业能力，增强科技创新引领作用，提升支撑平台服务能力，推动形成线上线下结合、产学研用协同、大中小企业融合的创新创业格局，为加快培育发展新动能、实现更充分就业和经济高质量发展提供坚实保障

## 3、项目实施的收益性

经估算，项目正常每年可创收入 7,562.06 万元。通过与运营成本对比分析，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.43 倍，因此该项目实施的收益性可观。

#### 4、项目投资合规性

项目的实施，符合国家及地方发展规划和企业发展要求，是加快企业发展，全面提高企业经济效益的必然要求。2020 年 2 月 29 日，曲阜市行政审批服务局做出《关于曲阜开发区产业园及配套基础设施项目可行性研究报告的批复》(曲审政投(2020)28 号)、2022 年 2 月 11 日，曲阜市行政审批服务局做出《关于曲阜开发区产业园及配套基础设施项目变更可行性研究报告批复的函》(曲审函(2022)4 号)对建设地点、建设内容及规模、总投资及资金来源和建设年限进行了批复。因此该项目建设投资合规。

#### 5、项目成熟度

项目选址合理，交通、水电、通信等基础设施齐备，各种协作条件良好，项目建设所需土地、建筑规划、设计方案等前期工作已经落实；建设资金主要由山东恒基开发区运营有限公司自筹和发债组成，项目建设条件具备；项目建设在规划设计、建设方案、环境保护、服务管理里体现了前瞻性和先进性，规划建设方案具有可能性，经初步测算，财务评价可行，社会效益显著。因此从项目实施角度分析，该项目的实施是比较成熟的。

#### 6、项目资金来源和到位可行性

本项目资本金 28,000.00 万元，占总投资 35.00%，为项目单位

自有资金；发行专项债券筹资 52,000.00 万元，占总投资 65.00%。资金来源渠道及筹措程序合规。项目总投资为 80,000.00 万元，但未直接通过申请财政现有资金的渠道获取，而是主要通过发行专项债筹集，资金支持方式科学，到位可行性强。

#### 7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目的财务评价按国家发改委颁发的《建设项目经济评价与参数》（第三版）和有关现行财税制度的规定进行。以工程投资项目运行管理，生产成本等作为项目的成本费用进行评价，以此作为判断项目财务可行性和经济合理性的主发依据，估算数据合理。

#### 8、债券资金需求合理性

项目总投资为 80,000.00 万元，资本金 28,000.00 万元，占总投资 35.00%，为项目单位自有资金；发行专项债券筹资 52,000.00 万元，占总投资 65.00%。项目资本金不低于项目总投资的 20%，因此债券资金需求合理。

#### 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本项目收入为租赁收入、咨询服务收入和广告牌收入，结合项目所处区域及行业运营情况，合理考虑该项目的运营期收入，通过测算本期覆盖倍数及收益平衡抗压测试，项目偿债计划可行。

本工程项目投资大、耗用资源较多，并且项目建成后经营收入受到宏观经济及市场的影响，若未能按计划实现收入将导致不能偿还到期债券本息。

若某一年度内，导致相关收益不能按进度足额到位，出现债务

还本付息资金短缺，曲阜市财政拟通过提供财政补助的方式进行弥补，确保项目顺利实施。

#### 10、绩效目标合理性

绩效目标设定明确，数量指标及经济效益指标均予数字量化，可考核性强；质量指标能够准确衡量实际工作的需要。因此该项目有明确的绩效目标，绩效目标与部门单位的职责和中长期规划目标、年度工作目标相匹配，绩效目标做到了细化、量化，具有科学性、前瞻性。

### （三）评估结论

曲阜开发区产业园及配套基础设施项目累计可用于还本付息的净现金流入为 131,132.44 万元，累计需支付融资债券本金和利息共 91,669.06 万元，本息覆盖倍数为 1.43 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。项目建成后能带动当地经济及相关产业的发展。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。