

2022 年山东省临沂市沂南县城市花苑
(酒厂片区) 建设项目
专项债券项目实施方案

财政部门：沂南县财政局

主管单位：沂南县住房保障中心

立项主体：沂南城市发展集团有限公司

编制时间： 年 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

沂南城市花苑（酒厂片区）建设项目

（二）项目单位

项目立项主体名称：沂南县城市发展集团有限公司

机构类型：其他有限责任公司

法定代表人：朱兆静

注册资本：30,253.5 万元整

住 所：山东省临沂市沂南县界湖街道振兴路志华大厦

成立日期：2014 年 06 月 26 日

所属行业：商务服务业

经营范围：全县基础设施投资及运营，规划区内新农村建设项目规划，旧村拆迁，社区基础设施建设，安置房建设，建设用地指标调剂，地热开采；房地产开发。

（三）项目规划审批

2020 年 5 月 13 日，沂南县行政审批服务局出具《关于沂南城市花苑（酒厂片区）建设项目建设书的批复》（沂行审投资许字【2020】84 号）。

（四）项目规模与主要建设内容

项目用地面积 47813.00 平方米，总建筑面积 110869.09 平方米。地上总建筑面积为 76843.71 平方米，其中规划建设 17 层住宅 2 栋，（15+2）层住宅 1 栋，11 层的住宅 2 栋，9 层的住宅 2 栋，8 层的住

宅 4 栋，7 层的住宅 1 栋，6 层的住宅 1 栋，建筑面积共 72560.18 平方米；3 层幼儿园 1 栋，建筑面积约 2543.00 平方米；社区配套服务约 1740.53 平方米；地下建筑面积约 34025.38 平方米。建筑密度 14.93%，容积率 1.61，绿地率 35.09%，住宅总户数 580 户，机动车地下停车位 599 个、非机动车停车位 876 个。可出让土地面积 200 亩。

（五）项目建设期限

本项目预计工期为 2020 年 6 月至 2022 年 10 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）山东省建筑工程综合定额；
- （2）山东省安装工程综合定额；
- （3）临沂市行政事业收费标准；
- （4）临沂市城市发展总体规划；
- （5）临沂市项目区改造相关政策；
- （6）临沂地区材料预算价格；
- （7）同类工程造价情况；
- （8）现行投资估算的有关规定；
- （9）项目单位提供的有关资料；
- （10）项目《可行性研究报告》。

2. 估算总额

本项目总投资 67890.00 万元其中工程费 37542.88 万元，工程

建设其他费用 24146.79 万元，基本预备费用 6200.33 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	67,890.00	100.00%	
一、资本金	42,890.00	63.18%	
自有资金	42,890.00	63.18%	
二、债务资金	25,000.00	36.82%	
专项债券	25,000.00	36.82%	

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土地出让收入。运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年度	数量（亩/年）	单价（万元/亩）	收入
2028 年	200.00	305.78	61,156.14
合计			61,156.14

收入预测方法说明：

年营运收入=数量×单价。

1. 数量

根据工程建设计划，可出让土地面积 200 亩。

2. 单价

根据可行性研究报告数据，参考临沂市沂南县 2018 至 2020 年全区生产总值（GDP），本项目单价暂按 305.78 万元/亩计算。

（二）运营成本预测

本项目成本为土地出让费用和利息支出。

1. 土地项目支出

土地项目支出	万元	2028 年
农业土地开发资金	万元	53.33
国有土地收益基金	万元	3,057.81
廉租住房保障资金	万元	4,818.59
教育资金	万元	4,818.59
农田水利建设资金	万元	4,818.59
合计		17,566.90

2. 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 25000 万元，其中 2021 年 8 月已发行 5000 万元，利率 3.06%，期限 7 年，计划后期发行 20000 万元，假设年利率 3.50%，期限 7 年，每年付息一次，到期一次偿还本金。本项目还本付息预测如下：

表 3：前期已发行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	本期偿 还本金	期末本金余 额	融资利率	应付利息
2021 年		5,000.00		5,000.00		

年 度	期初本金 余 额	本期新增	本期偿 还本金	期末本金余 额	融资利率	应付利息
2022 年	5,000.00			5,000.00	3.06%	153.00
2023 年	5,000.00			5,000.00	3.06%	153.00
2024 年	5,000.00			5,000.00	3.06%	153.00
2025 年	5,000.00			5,000.00	3.06%	153.00
2026 年	5,000.00			5,000.00	3.06%	153.00
2027 年	5,000.00			5,000.00	3.06%	153.00
2028 年	5,000.00		5,000.00		3.06%	153.00
合 计		5,000.00	5,000.00			1,071.00

表 4：拟发行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	融资利率	应付利息
2022 年		20,000.00		20,000.00		
2023 年	20,000.00			20,000.00	3.50%	700.00
2024 年	20,000.00			20,000.00	3.50%	700.00
2025 年	20,000.00			20,000.00	3.50%	700.00
2026 年	20,000.00			20,000.00	3.50%	700.00
2027 年	20,000.00			20,000.00	3.50%	700.00
2028 年	20,000.00			20,000.00	3.50%	700.00
2029 年	20,000.00		20,000.00		3.50%	700.00
合 计		20,000.00	20,000.00			4,900.00

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 5。

表 5：项目运营损益表（单位：万元）

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、收入/成本/税金								
土地出让收入							61,156.14	
土地出让支出							17,566.90	
息税前利润							43,589.23	
二、财务费用								
利息支出	153.00	853.00	853.00	853.00	853.00	853.00	853.00	700.00
总财务费用	153.00	853.00	853.00	853.00	853.00	853.00	853.00	700.00
税前利润	-153.00	-853.00	-853.00	-853.00	-853.00	-853.00	42,736.23	700.00
四、所得税								
所得税费用								
五、净利润	-153.00	-853.00	-853.00	-853.00	-853.00	-853.00	42,736.23	700.00

（五）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年初发行成功，期限 7 年，每年付息一次，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

本项目收入主要是土地出让收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对土地出让收入以及相关成本、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 43,589.23 万元，融资本息合计为 30,971.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.41 倍。

表 6：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	25,000.00	5,971.00	30,971.00	
融资合计	25,000.00	5,971.00	30,971.00	43,589.23
覆盖倍数				1.41

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

项目建设过程中如果不严格按照环评报告建议的环保措施进行施工，容易对周围环境造成污染。如果不注意文明施工，施工活动容易产生噪声、扬尘、震动等不良影响，甚至影响附近民居的安全并产生纠纷，影响工程顺利施工。项目在运营期间可能对环境产生的影响主要为噪声污染。

（二）与项目收益相关的风险

1. 流动性风险

由于社会环境、人口政策变化、宏观经济环境、法律法规调整等因素，致使土地受让价格发生变化，导致预测数据与实际情况之间出现差异，从而产生收入的不确定性，进而影响项目的现金流量。

（一）项目概况

沂南城市花苑（酒厂片区）建设项目，项目实施单位为沂南城市发展集团有限公司，本次拟申请专项债券 0.50 亿元用于沂南城市花苑（酒厂片区）建设项目建设，年限为 7 年。

六、事前项目绩效评估报告

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

（1）项目建设符合国家产业、规划、行业政策

根据《产业结构调整指导目录》（2019 年本），保障性住房建设与管理，分析认为本项目为国家产业结构调整鼓励类建设项目。

根据《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》要求，要优化住房供给结构，促进市场供需平衡，保持房地产市场平稳运行，在住房供求关系紧张地区适度增加用地规模。

根据《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》要求，要推动人口向城镇集中，居住向社区集中，耕地向适度规模经营集中，协调推进县域城镇化和新农村建设，促进城乡发展一体化。

根据《临沂市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》要求，中心城区按照“以河为轴、两岸开发、组团发展、北上东拓”的总体思路，坚持“老城做新、新城做靓、一体发展”。

根据《沂南县国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》文件要求：推动新型城镇化。着力推进中心城区、小城镇和新型农村社区及美丽乡村建设，形成城乡发展一体化的新格局。中心城区。以“四大片区”改造为契机，加快交通设施、棚户区改造等项目建设，加快基础设施和公共服务设施建设，全面提升城市综合承载能力和辐射带动能力。

根据《住房城乡建设事业“十三五”规划纲要》文件要求，要深化住房制度改革、促进房地产业转型升级。本项目可加快房地产业转型升级，促进住房制度改革，符合文件精神。

（2）项目建设是推进区域城镇化建设的需要

在加强城市建设的诸多工作当中，棚户区改造由于地处城市的核心区域，理所当然地成为瓶颈因素，只有实施棚户区改造安置，才能纲举目张，全面提升城市建设水平。本项目可带动建筑业、建

材业、交通运输业等相关产业的发展，确保地区经济平衡健康的运行。

（4）项目建设是生态人居环境、构建和谐社会的需要

项目根据城乡总体规划和统一布局，充分利用项目所在地得天独厚的区域位置、浓郁的人文环境、便利的交通和优美的自然风光，改零星分散居住为集中成片建设，使商业网点、服务设施与住宅同步实施；应用现代建筑技术、现代通信技术、现代控制技术和现代计算机技术，使住宅结构、设备、服务和管理形成最优组合；实现人居与自然的高度和谐，为住户提供舒适、安全、便利的人性化居住环境，形成小区建设的整体效益，构成理想的人居环境。这对于改变城镇建设中的“散、乱、差”现象，建设生态城市、绿化城市、公园式城市，创建社会文明和进步的窗口，对全市乃至全省城市住宅建设将起到良好的示范作用。

2、项目实施的公益性

（1）项目建设后，可改善城镇面貌，为当地居民提供舒适的居住环境。项目的建设可以大幅度地改善人们的居住环境和生活质量，对于顺利开展基层各项工作，推进“三个文明”建设，改善城市面貌，提高当地居民生活质量具有重要意义。

（2）项目的建设可解决部分人员就业问题。本项目属于住房建设项目，项目建设过程中可吸纳部分农村剩余劳动力，缓解社会就业压力。

（3）项目的建设既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社

会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，减少不稳定因素，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点，对区域社会经济发展同样将会产生巨大的推动作用。

3、项目实施的收益性

沂南城市花苑（酒厂片区）建设项目建成后可出让土地面积 200 亩，预计七年后土地出让收入 43,589.23 万元。

4、项目投资合规性

项目投资构成参照临沂地区类似项目造价及目前主要建筑材料价格、《财政部关于印发〈基本建设项目成本管理规定的通知〉》（财建〔2016〕504 号）、《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号）、《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号）、《关于印发沂南县城市基础设施配套费征收暂行管理办法的通知》（沂政办字〔2019〕13 号）等文件规定计算。

5、项目成熟度

项目已完成可行性研究报告的编制、并获取发改部门办理的项目批复手续、同级规划、土地、环保等部门出具项目相关批复文件。

6、项目资金来源和到位可行性

项目计划申请政府专项债券 2.5 亿元，其余由项目单位自筹。沂南县城市发展集团有限公司是国有独资公司，信用等级较高，比较容易获取银行借款，公司目前资金充足、资产负债率低、偿债能力强，自筹资金到位可行性高。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

可研编制机构与会计师事务所共同负责项目收入、成本、收益预测的编制，参考沂南县同类型项目并结合市场调研情况确定计算价格及土地出让面积。项目预测第七年出让土地，可出让面积 200 亩，预计第七年土地售价 305.78 万元/亩。

8、债券资金需求合理性

项目建设资本金为总投资的 63.18%，债券资金占项目总投资 36.82%，债券资金需求是合理的。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

项目预期收入主要来源于土地出让收入。项目总收益 43,589.23 万元，项目债券本息合计 30,971.00 万元，本息覆盖倍数为 1.41，可以很好地满足偿债计划需求。但是若受到自然环境、经济形势、国家政策和其他不可预测因素的影响，导致项目本身营运产生的现金流无法偿付债券本期，沂南县城发展集团有限公司将采取稳健的经营策略、偿债策略，开具专户管理项目营运资金，经营过程中积极开发新技术、努力积攒经验，提高风险抵御能力，设定专人管理债券本金偿付事宜。

10、绩效目标合理性

项目所设定的绩效目标依据充分，有长期绩效目标和年度绩效目标，可以反映和考核项目绩效目标与项目实施的相符情况。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

（三）评估结论

沂南城市花苑（酒厂片区）建设项目收益 43,589.23 万元，项目债券本息合计 30,971.00 万元，本息覆盖倍数为 1.41，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。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。