

2022年山东省滨州市
滨州高新区食品产业园基础设施建设项目
专项债券项目实施方案



滨州新盛肉食品有限公司

2022年1月

一、项目基本情况

（一）项目名称

滨州高新区食品产业园基础设施建设项目

（二）项目单位

滨州新盛肉食品有限公司

（三）项目规划审批

2020 年 12 月 26 日，滨州高新技术产业开发区经贸发展局对该项目出具了《关于对滨州高新区食品产业园基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（滨高新经发〔2020〕113 号）。

（四）项目规模与主要建设内容

项目规划面积 300 亩，主要建设食品生产标准化厂房 10 座以及食品科技研创硅谷、检验检测中心、食品展销中心、智慧冷链物流园冷链中心，配套建设园区道路 10 公里以及水、电、气等基础设施工程。

（五）项目建设期限

该项目建设期，自 2022 年 2 月-2023 年 12 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）国家发展改革委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

（2）《投资项目可行性研究指南》（试用版）；

（3）《全国统一建筑工程预算定额山东省单位估价表》；

- (4)《全国统一安装工程预算定额山东省单位估价表》；
- (5)《山东省建筑工程综合定额表》；
- (6)《山东省安装工程综合定额表》；
- (7) 山东省滨州市材料预算定额价目表；
- (8)《滨州新盛肉食品有限公司滨州高新区食品产业园基础设施建设项目项目可行性研究报告》。

2. 估算总额

本项目估算总投资 120,000.00 万元,其中工程费用 107,500.00 万元,工程其他费用 5,756.12 万元,预备费 5,662.81 万元,建设期利息 976.14 万元,铺底流动资金 104.93 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	120,000.00	100%	
一、资本金	97,000.00	80.83%	
自有资金	97,000.00		
二、债务资金	23,000.00	19.17%	

专项债券	23,000.00		
------	-----------	--	--

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厂房租赁和配套房屋租赁收入。

本项目主要建设食品生产标准化厂房 10 座（125000 m²）、食品科技研创硅谷（1500 m²）、检验检测中心（1000 m²）、食品展销中心（1000 m²）、智慧冷链物流园冷链中心（1500 m²）。项目建成后，由滨州新盛肉食品有限公司通过招商引资整体租赁给相关单位负责运营，租赁价格为标准化厂房 420 万元/座/年，食品科技研创硅谷 60 万元/年，检验检测中心 40 万元/年，食品展销中心 40 万元/年，智慧冷链物流园冷链中心 60 万元/年。

出于谨慎性考虑，对项目计算期内整体运营收入下浮 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：运营收入估算表（单位：万元）

年份	厂房租赁	配套房屋租赁	合计
2024	3,990.00	190.00	4,180.00
2025	3,990.00	190.00	4,180.00
2026	3,990.00	190.00	4,180.00
2027	3,990.00	190.00	4,180.00
2028	3,990.00	190.00	4,180.00
2029	3,990.00	190.00	4,180.00
2030	3,990.00	190.00	4,180.00
2031	3,990.00	190.00	4,180.00
2032	3,990.00	190.00	4,180.00
2033	3,990.00	190.00	4,180.00
2034	3,990.00	190.00	4,180.00
2035	3,990.00	190.00	4,180.00
2036	3,990.00	190.00	4,180.00
2037	3,990.00	190.00	4,180.00
2038	3,990.00	190.00	4,180.00
2039	3,990.00	190.00	4,180.00

2040	3,990.00	190.00	4,180.00
2041	3,990.00	190.00	4,180.00
2042	3,990.00	190.00	4,180.00
2043	3,990.00	190.00	4,180.00
2044	3,990.00	190.00	4,180.00
2045	3,990.00	190.00	4,180.00
2046	3,990.00	190.00	4,180.00
2047	3,990.00	190.00	4,180.00
2048	3,990.00	190.00	4,180.00
2049	3,990.00	190.00	4,180.00
2050	3,990.00	190.00	4,180.00
2051	3,990.00	190.00	4,180.00
2052	1,995.00	95.00	2,090.00
合计	113,715.00	5,415.00	119,130.00

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括外购原材料费、燃料动力费、工资及福利、修理费、其他费用、折旧摊销费、利息支出等。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：运营支出估算表（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	其他费用	合计
2024	315.00	9.00	52.67	121.87	0.53	499.07
2025	315.00	9.00	52.67	121.87	0.53	499.07
2026	315.00	9.00	52.67	121.87	0.53	499.07
2027	315.00	9.00	52.67	121.87	0.53	499.07
2028	315.00	9.00	52.67	121.87	0.53	499.07
2029	315.00	9.00	52.67	121.87	0.53	499.07
2030	315.00	9.00	52.67	121.87	0.53	499.07
2031	315.00	9.00	52.67	121.87	0.53	499.07
2032	315.00	9.00	52.67	121.87	0.53	499.07
2033	315.00	9.00	52.67	121.87	0.53	499.07
2034	315.00	9.00	52.67	121.87	0.53	499.07

2035	315.00	9.00	52.67	121.87	0.53	499.07
2036	315.00	9.00	52.67	121.87	0.53	499.07
2037	315.00	9.00	52.67	121.87	0.53	499.07
2038	315.00	9.00	52.67	121.87	0.53	499.07
2039	315.00	9.00	52.67	121.87	0.53	499.07
2040	315.00	9.00	52.67	121.87	0.53	499.07
2041	315.00	9.00	52.67	121.87	0.53	499.07
2042	315.00	9.00	52.67	121.87	0.53	499.07
2043	315.00	9.00	52.67	121.87	0.53	499.07
2044	315.00	9.00	52.67	121.87	0.53	499.07
2045	315.00	9.00	52.67	121.87	0.53	499.07
2046	315.00	9.00	52.67	121.87	0.53	499.07
2047	315.00	9.00	52.67	121.87	0.53	499.07
2048	315.00	9.00	52.67	121.87	0.53	499.07
2049	315.00	9.00	52.67	121.87	0.53	499.07
2050	315.00	9.00	52.67	121.87	0.53	499.07
2051	315.00	9.00	52.67	121.87	0.53	499.07
2052	157.50	4.50	26.33	60.94	0.26	249.53
合计	8,977.50	256.46	1,501.04	3,473.39	14.96	14,223.35

成本预测方法说明：

1. 外购原材料费

项目原材料主要为设施维护所用，300 万元/年。

2. 燃料和动力费

项目运营所需燃料及动力主要为电、水，其费用按下列价格计算：

电：0.75 元/kWh

水：3.5 元/m³

正常年电用量为 11.28 万 kWh，水用量为 0.03 万 m³，年燃动力费用为 8.57 万元。

3. 工资及福利费

项目工作人员为 10 人，平均工资每人每年按工人 4 万元、技术人员 5 万元、管理人员 6 万元计算，福利费按工资总额的 14% 计取，年工资及福利费总额为 50.16 万元。

4. 折旧摊销费

在总投资中，固定资产原值为 117045.06 万元，固定资产按直线法计提折旧，年提取折旧额 3706.43 万元。（其中：房屋、建构筑物折旧年限 30 年、净残值率为 5%，年提取折旧额 3404.17 万元；其他固定资产折旧年限 30 年，净残值率为 5%，年提取折旧额 302.26 万元）。

项目总投资中，摊销为无形资产的摊销，无形资产摊销年限为 10 年，年摊销额 175.00 万元；其他资产摊销为 5 年，年摊销额 220.00 万元。

5. 修理费

修理费用按固定资产的 0.1% 估算，年修理费为 116.07 万元。

6. 其他费用

其他费用包括其他管理费。管理费用是指企业行政管理部门为管理和组织经营活动所发生的各项费用，每年估算为 0.5 万元。

7. 相关税费

根据《财政部 国家税务总局关于简并增值税征收率政策的通知》（财税〔2014〕57 号）和《财政部国家税务总局关于部分货物适用增值税低税率和简易办法征收增值税政策的通知》（财税〔2009〕9 号），《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，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%	外购原材料、燃料动力费、修理费、其他费
	9%	租赁费收入
城建税	7%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
房产税	12%	
企业所得税	25%	

8. 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 23,000.00 万元；本期拟发行 10,500.00 万元，债券发行期限为 30 年，假设债券发行利率为 4.50%；剩余 12,500.00 万元假设于 2022 年 7 月发行完毕，债券发行期限为 30 年，假设债券发行利率为 4.50%，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	-	23,000.00		23,000.00	236.25	236.25
2023	23,000.00			23,000.00	1,035.00	1,035.00
2024	23,000.00			23,000.00	1,035.00	1,035.00
2025	23,000.00			23,000.00	1,035.00	1,035.00
2026	23,000.00		-	23,000.00	1,035.00	1,035.00
2027	23,000.00		-	23,000.00	1,035.00	1,035.00
2028	23,000.00		-	23,000.00	1,035.00	1,035.00
2029	23,000.00		-	23,000.00	1,035.00	1,035.00
2030	23,000.00		-	23,000.00	1,035.00	1,035.00
2031	23,000.00		-	23,000.00	1,035.00	1,035.00
2032	23,000.00			23,000.00	1,035.00	1,035.00
2033	23,000.00			23,000.00	1,035.00	1,035.00
2034	23,000.00			23,000.00	1,035.00	1,035.00
2035	23,000.00			23,000.00	1,035.00	1,035.00
2036	23,000.00			23,000.00	1,035.00	1,035.00

2037	23,000.00			23,000.00	1,035.00	1,035.00
2038	23,000.00			23,000.00	1,035.00	1,035.00
2039	23,000.00			23,000.00	1,035.00	1,035.00
2040	23,000.00			23,000.00	1,035.00	1,035.00
2041	23,000.00			23,000.00	1,035.00	1,035.00
2042	23,000.00			23,000.00	1,035.00	1,035.00
2043	23,000.00			23,000.00	1,035.00	1,035.00
2044	23,000.00			23,000.00	1,035.00	1,035.00
2045	23,000.00			23,000.00	1,035.00	1,035.00
2046	23,000.00			23,000.00	1,035.00	1,035.00
2047	23,000.00			23,000.00	1,035.00	1,035.00
2048	23,000.00			23,000.00	1,035.00	1,035.00
2049	23,000.00			23,000.00	1,035.00	1,035.00
2050	23,000.00			23,000.00	1,035.00	1,035.00
2051	23,000.00			23,000.00	1,035.00	1,035.00
2052	23,000.00		23,000.00	-	798.75	23,798.75
合计		23,000.00	23,000.00		31,050.00	54,050.00

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 6。

（四）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	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、收入/成本/税金									
营业收入	-	-	3,834.86	3,834.86	3,834.86	3,834.86	3,834.86	3,834.86	3,834.86
营业成本	-	-	447.71	447.71	447.71	447.71	447.71	447.71	447.71
税金及附加	-	-	495.44	495.44	495.44	495.44	495.44	495.44	495.44
息税折旧及摊销前利润	-	-	2,891.72	2,891.72	2,891.72	2,891.72	2,891.72	2,891.72	2,891.72
二、折旧和摊销									
总折旧和摊销	-	-	4,101.43	4,101.43	4,101.43	4,101.43	4,101.43	3,881.43	3,881.43
息税前利润	-	-	-1,209.71	-1,209.71	-1,209.71	-1,209.71	-1,209.71	-989.71	-989.71
三、财务费用									
利息支出	236.25	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00
总财务费用	236.25	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00
税前利润	-236.25	-1,035.00	-2,244.71	-2,244.71	-2,244.71	-2,244.71	-2,244.71	-2,024.71	-2,024.71
四、所得税									
所得税费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
五、净利润	-236.25	-1,035.00	-2,244.71	-2,244.71	-2,244.71	-2,244.71	-2,244.71	-2,024.71	-2,024.71

(续) 表 6: 项目运营损益表 (单位: 万元)

2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
3,834.86	3,834.86	3,834.86	3,834.86	3,834.86	3,834.86	3,834.86	3,834.86	3,834.86	3,834.86	3,834.86
447.71	447.71	447.71	447.71	447.71	447.71	447.71	447.71	447.71	447.71	447.71
495.44	495.44	495.44	495.44	495.44	495.44	495.44	495.44	495.44	495.44	495.44
2,891.72	2,891.72	2,891.72	2,891.72	2,891.72	2,891.72	2,891.72	2,891.72	2,891.72	2,891.72	2,891.72
3,881.43	3,881.43	3,881.43	3,706.43	3,706.43	3,706.43	3,706.43	3,706.43	3,706.43	3,706.43	3,706.43
-989.71	-989.71	-989.71	-814.71	-814.71	-814.71	-814.71	-814.71	-814.71	-814.71	-814.71
1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00
1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00
-2,024.71	-2,024.71	-2,024.71	-1,849.71	-1,849.71	-1,849.71	-1,849.71	-1,849.71	-1,849.71	-1,849.71	-1,849.71
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-2,024.71	-2,024.71	-2,024.71	-1,849.71	-1,849.71	-1,849.71	-1,849.71	-1,849.71	-1,849.71	-1,849.71	-1,849.71

(续) 表 6: 项目运营损益表 (单位: 万元)

2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
3,834.86	3,834.86	3,834.86	3,834.86	3,834.86	3,834.86	3,834.86	3,834.86	3,834.86	3,834.86	1,917.43
447.71	447.71	447.71	447.71	447.71	447.71	447.71	447.71	447.71	447.71	223.85
495.44	495.44	495.44	495.44	495.44	495.44	495.44	495.44	495.44	495.44	247.72
2,891.72	2,891.72	2,891.72	2,891.72	2,891.72	2,891.72	2,891.72	2,891.72	2,891.72	2,891.72	1,445.86
3,706.43	3,706.43	3,706.43	3,706.43	3,706.43	3,706.43	3,706.43	3,706.43	3,706.43	3,706.43	1,853.22
-814.71	-814.71	-814.71	-814.71	-814.71	-814.71	-814.71	-814.71	-814.71	-814.71	-407.36
1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	798.75
1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	798.75
-1,849.71	-1,849.71	-1,849.71	-1,849.71	-1,849.71	-1,849.71	-1,849.71	-1,849.71	-1,849.71	-1,849.71	-1,206.11
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-1,849.71	-1,849.71	-1,849.71	-1,849.71	-1,849.71	-1,849.71	-1,849.71	-1,849.71	-1,849.71	-1,849.71	-1,206.11

表 7：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
一、经营活动产生的现金流									
1.经营活动产生的现金流	-	-	4,180.00	4,180.00	4,180.00	4,180.00	4,180.00	4,180.00	4,180.00
2.经营活动支付的现金流	-	-	499.07	499.07	499.07	499.07	499.07	499.07	499.07
3.经营活动支付的各项税金	-	-	789.22	789.22	789.22	789.22	789.22	789.22	789.22
4.经营活动产生的现金流小计	-	-	2,891.72	2,891.72	2,891.72	2,891.72	2,891.72	2,891.72	2,891.72
二、投资活动产生的现金流量									
1.支付项目建设资金	53,000.00	65,718.93	200.00						
2.支付的铺底资金			104.93						
3.投资活动产生的现金流小计	-53,000.00	-65,718.93	-304.93	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流									
1.项目资本金	97,000.00								
2.债券及银行借款筹资款	23,000.00								
3.偿还债券及银行借款本金					-	-	-	-	-
4.支付融资利息	236.25	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00
5.筹资活动产生的现金流合计	119,763.75	-1,035.00	-1,035.00	-1,035.00	-1,035.00	-1,035.00	-1,035.00	-1,035.00	-1,035.00
四、现金流总计									
1.期初现金	-	66,763.75	9.82	1,561.61	3,418.32	5,275.04	7,131.75	8,988.47	10,845.18
2.期内现金变动	66,763.75	-66,753.93	1,551.79	1,856.72	1,856.72	1,856.72	1,856.72	1,856.72	1,856.72
3.期末现金	66,763.75	9.82	1,561.61	3,418.32	5,275.04	7,131.75	8,988.47	10,845.18	12,701.90

(续) 表 7: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
4,180.00	4,180.00	4,180.00	4,180.00	4,180.00	4,180.00	4,180.00	4,180.00	4,180.00	4,180.00	4,180.00
499.07	499.07	499.07	499.07	499.07	499.07	499.07	499.07	499.07	499.07	499.07
789.22	789.22	789.22	789.22	789.22	789.22	789.22	789.22	789.22	789.22	789.22
2,891.72	2,891.72	2,891.72	2,891.72	2,891.72	2,891.72	2,891.72	2,891.72	2,891.72	2,891.72	2,891.72
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00
-1,035.00	-1,035.00	-1,035.00	-1,035.00	-1,035.00	-1,035.00	-1,035.00	-1,035.00	-1,035.00	-1,035.00	-1,035.00
12,701.90	14,558.61	16,415.33	18,272.04	20,128.76	21,985.48	23,842.19	25,698.91	27,555.62	29,412.34	31,269.05
1,856.72	1,856.72	1,856.72	1,856.72	1,856.72	1,856.72	1,856.72	1,856.72	1,856.72	1,856.72	1,856.72
14,558.61	16,415.33	18,272.04	20,128.76	21,985.48	23,842.19	25,698.91	27,555.62	29,412.34	31,269.05	33,125.77

(续) 表 7: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	合计
4,180.00	4,180.00	4,180.00	4,180.00	4,180.00	4,180.00	4,180.00	4,180.00	4,180.00	4,180.00	2,090.00	119,130.00
499.07	499.07	499.07	499.07	499.07	499.07	499.07	499.07	499.07	499.07	249.53	14,223.35
789.22	789.22	789.22	789.22	789.22	789.22	789.22	789.22	789.22	789.22	394.61	22,492.76
2,891.72	2,891.72	2,891.72	2,891.72	2,891.72	2,891.72	2,891.72	2,891.72	2,891.72	2,891.72	1,445.86	82,413.89
											-
											118,918.93
											104.93
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-119,023.86
											-
											97,000.00
											23,000.00
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23,000.00	23,000.00
1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	1,035.00	798.75	31,050.00
-1,035.00	-1,035.00	-1,035.00	-1,035.00	-1,035.00	-1,035.00	-1,035.00	-1,035.00	-1,035.00	-1,035.00	-23,798.75	65,950.00
											-
33,125.77	34,982.48	36,839.20	38,695.91	40,552.63	42,409.35	44,266.06	46,122.78	47,979.49	49,836.21	51,692.92	
1,856.72	1,856.72	1,856.72	1,856.72	1,856.72	1,856.72	1,856.72	1,856.72	1,856.72	1,856.72	-22,352.89	29,340.03
34,982.48	36,839.20	38,695.91	40,552.63	42,409.35	44,266.06	46,122.78	47,979.49	49,836.21	51,692.92	29,340.03	

（五）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年 1 月发行成功，期限 30 年，假设剩余额度于 2022 年 7 月发行成功，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时，2052 年计算 6 个月。

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

本项目收入主要是厂房租赁和配套房租赁收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对运营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按股权比例 80% 分割的息前净现金流量为 65,931.11 万元，融资本息合计为 54,050.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.22 倍。

表 8：现金流覆盖倍数表-滨州高新区食品产业园基础设施
建设项目（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	23,000.00	31,050.00	54,050.00	
银行借款				
融资合计	23,000.00	31,050.00	54,050.00	65,931.11
覆盖倍数				1.22

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、自然风险。项目建设过程中常常会受到各种复杂的地形地貌和气候的影响，如地质、水文条件不良、天气异常、特殊土等问题，这些自然环境因素的不确定性，加大了项目建设施工的难度，致使项目工期拖延、成本超支、工程质量难以保证。自然风险包括自然力风险和气候风险。自然力风险是由于自然灾害引起的可能对项目建设存在着的风险，比如洪水、泥石流、滑坡等等；气候风险是由于天气原因使项目建设存在风险，导致给项目建设项目造成损失，如下雨、高温、严寒。

2、项目设计风险。设计技术风险：由于技术发展使技术适用性、先进性不符合项目建设项目要求的不利因素而引起的风险，如设计规范的选取等；设计质量风险：设计人员的设计能力和水平高低可能给项目建设带来的风险；设计的基础资料的正确性风险：设计的基础资料的完整性，设计文件的准确性，资料是否真实可靠等。

3、施工风险。施工组织、技术方案风险，即施工组织、进度安排不合理，方案不科学、施工所用到的新技术、新材料、新工艺的风险；施工场地条件风险，即临时设施、地质条件等。

4、材料风险。施工人员的技术水平、心理素质、建设单位、承包商、监理各方配合问题风险，机械设备是否完备、良好的风险，

原材料质量，成品、半成品问题，材料供应、保管风险。

5、财务风险。项目资金供应风险，即建设单位的项目资金供应是否能及时到位；工程预算超支风险，即项目投资预算超支风险，投资控制中合同额与结算的差异问题带来的项目风险；保险风险：保险的承保方式，承保的工程内容，保费等风险。

6、经济风险。汇率波动风险，即建设项目中由于汇率变动可能给工程项目带来风险；利息风险，即由于银行利率的变化使本工程建设项目存在风险；宏观经济环境风险，即整体经济发展的不景气、通货膨胀，资金筹措困难等风险。

7、投资环境风险：工程投资硬环境（如交通、电力供应、通讯等条件）和软环境（如地方政府对工程开发建设的态度等）可能带来的风险。

8、合同风险。信用风险，即包括建设单位、承包商和监理的诚信问题，不诚实、缺乏职业道德、素质太差等；工程计量风险，即由于工程量清单的质量问题造成的风险，清单在拟定时对数量计量不准确，造成实际总价不准确，设计图纸质量不高，也会导致计量不准确。使造价变化过大，带来风险；合同索赔风险，即由于工程费用、工期索赔而引起的风险；工期、工程质量和工程总投资风险，即建设单位提出的不实际、不合理的工期，工程质量不符合要求，工程总投资超支。

9、社会、环境风险。基础设施风险，即基础设施达不到施工的要求会导致增加费用和延迟工期；生态环境风险，即由于需要对周围生态进行必要的保护而造成的风险；环境污染风险，即建筑工程所带来的对环境的污染所带来的对项目造成的风险；社会服务环境

的支持，即当地政府和相关部门和当地群众是否支持，与民族风俗习惯是否产生冲突。

（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

滨州高新区食品产业园基础设施建设项目，实施单位为滨州新盛肉食品有限公司，本次拟申请专项债券 1.05 亿元用于滨州高新区食品产业园基础设施建设项目建设，年限为 30 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

通过实施园区标准厂房建设与优质项目入驻，不断推进食品制造产业集群发展。项目的建设将带来清新整洁的城市环境、优良的投资和服务环境，成为开发项目引进、招商引资的重要砝码，对实施产业结构调整，有效地承接产业转移、提升地区综合竞争实力、发展实体经济、加快经济高质量发展、建设“富强滨州”意义重大。

(1) 符合产业政策

本项目的建设符合《产业结构调整指导目录(2019 年本)》第一类“鼓励类”第四十二条“其他服务业”第 5 款“开发区、产业集聚区配套公共服务平台建设与服务”的规定。

(2) 符合国家及地方十四五规划

《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划及 2035 年远景目标的建议》指出：加快壮大新一代信息技术、生物技术、新能源、新材料、高端装备、新能源汽车、绿色环保以及航空航天、海洋装备等产业。推动互联网、大数据、人工智能等同各产业深度融合，推动先进制造业集群发展。

《中共山东省委关于制定山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划及 2035 年远景目标的建议》指出：加快推进绿色制造，完善循环经济产业链，大力发展再制造业。坚决培育壮大新动能，以“雁阵形”产业集群为依托，重点培育新一代信息技术、高端装备、新能源新材料、新能源汽车、节能环保、生物医药等产业，培育一批各具特色、优势互补、结构合理的战略性新兴产业增长引擎。加快布局生命科学、量子信息、空天信息、柔性电子等未来产业。积极培育平台经济、共享经济、体验经济、创意经济。

《中共滨州市委关于制定滨州市国民经济和社会发展第十四个五年规划及 2035 年远景目标的建议》指出：坚持把发展经济着力点放在实体经济上，大力实施产业基础高级化、产业链现代化攻坚行动，推进标志性引领性大项目、大产业、大基地建设，培育现代优

势产业集群，加快构建支撑高质量发展的现代产业体系。

(3) 是促进产业集群发展和产业结构优化升级的需要

实施食品产业园基础设施项目建设，可以使土地的利用率达到最高。集约用地和完善基础设施可以促进形成产业集群，促进行业的规模化发展，降低生产的设施成本，吸引外来投资，促进本土创业，将最大限度地提高滨州市经济的增长速度。

实施食品产业园基础设施项目建设，完善园区基础设施，建设标准化厂房，优化土地资源配置，优化园区内投资环境，可实现“筑巢引凤”。同时将为社会资本打造一个发展的平台，创造一个宽松的投资环境，提供诸多良好的生产经营条件，使当地加快新型工业化进程，实现产业结构调整、优化、升级。

2、项目实施的公益性

(1) 吸引企业聚集，推进产业集群的形成。产业园基础设施建设，可通过以商招商和专题招商等多种形式的努力，让外地企业对园区表现出浓厚的兴趣。可以预见，园区企业聚集将呈加速发展趋势，这为园区的发展奠定了坚实基础。

(2) 本项目的实施有利于优化滨州高新技术产业开发区的产业结构，构建食品制造产业良好的招商引资平台，促进食品制造产业规范化、集约化、规模化、合理化，延伸了产业链，形成产业集群发展，是促进园区经济增长和实现土地资源集约使用的有效途径。

(3) 从大环境来看，随着对外开放力度的不断加大、政策的不断优化和环境的不断改善，会有更多的企业来新材料产业园投资兴

业。将直接为国家、地方创造更多利税，增加财政收入，使国家和地方具有一定的经济效益。

(4) 项目的实施能有效减少政府因独立开发而产生的资金和招商压力，降低政府开发风险。

(5) 便于实现对企业的集中管理，共同节约成本，有效培植税源。

(6) 能有效解决相当一部分社会剩余劳动力就业的问题，对促进周边第三产业的形成和发展具有重要的推动作用。

3、项目实施的收益性

本项目主要收入来源于厂房租赁收入，滨州高新区食品产业园基础设施建设项目可用于资金平衡的项目的按股权比例 80% 分割的息前净现金流量为 65,931.11 万元，融资本息合计为 54,050.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.22 倍，项目具有较好的盈利能力。

4、项目建设投资合规性

经通过专业机构对工程费用、工程建设其他费用和预备费等进行估算，本项目估算总投资 120,000.00 万元，其中工程费用 107,500.00 万元，工程其他费用 5,756.12 万元，预备费 5,662.81 万元，建设期利息 976.14 万元，铺底流动资金 104.93 万元。相关费用主要测算依据国家发展改革委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）、山东省建筑工程消耗量定额、山东省安装工程消耗量定额、同类工程造价情况、材料市场价格、国家现行

投资估算的有关规定、有关设备的询价资料等。

经专家论证，本项目投资估算依据、编制方法、范围、取费标准、内容及深度等较为合理。

5、项目成熟度

2020 年 12 月 26 日，滨州高新技术产业开发区经贸发展局对该项目出具了《关于对滨州高新区食品产业园基础设施建设项目可行性研究报告的批复》(滨高新经发〔2020〕113 号)。本项目较为成熟。

6、项目资金来源和到位可行性

根据企业资金筹措能力，该项目总投资 120,000.00 万元，其中 23,000.00 万元申请地方债，剩余 97,000.00 万元来源于自筹资金，保证专款专用。

对于专项债券资金由滨州新盛肉食品有限公司统一管理，专账核算，专款专用，不得挪用。对于已到位的项目资本金，严格按资金需求进度进行支付。明确各部门职责，加强债券资金使用监管，必要时引入第三方审计机构对资金进行监管，确保债券资金合规使用，编制应急预案，保障投资者合法权益。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

该项目经营期可实现年收入 4400 万元，收益点为厂房租赁和配套房屋租赁。

本项目总成本费用主要为：经营成本（包括外购原材料费、外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费、其他费用）；折旧费、摊销费、利息支出。

经评估论证：本项目投入资源及成本与预期产出及效果相匹配，成本测算依据相对充分，测算数据相对合理，符合行业、市场规律，收入、成本、收益预测合理。

8、债券资金需求合理性

本项目为滨州高新区食品产业园基础设施建设项目，属于专项债券项目投向领域。本项目总投资 120,000.00 万元，其中 23,000.00 万元申请地方债，剩余 97,000.00 万元由自筹资金解决，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

项目建设投资借款自债券下发之日起 30 年内还清。

(1) 项目偿债计划可行性

该项目债券为附息债券，按单利计算，每半年付息一次，到期还本和赔付最后一次利息，该项目按如下计划还本还息：

1) 付息安排

根据国家相关财务制度规定，本期债券发行后，将按季对本期债券预提利息，摊入当期成本。在本期债券每月付息日的前两周，纳入本行的流动性计划安排，提前做好利息支付准备。并按照规定，在每次付息日前 2 个工作日和最后一次付息日前 5 个工作日进行付息公告，于本期债券付息日，将相应资金划入债券持有人指定资金账户。

2) 本金兑付安排

在本期债券到期日前一个月，统筹安排好流动性管理工作，逐

步加大资金备付能力，确保在兑付日前5个工作日全部兑付资金到位，并在兑付日前5个工作日进行兑付公告，于本期债券付息日前，将相应资金划入债券托管人指定的银行账户。

3) 偿还计划的人员安排

将安排专门部门与人员负责管理还本付息工作。在本期债券存续期间，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付结束后的有关事宜。

综合以上三点，该项目偿债计划是可行的。

(2) 偿债风险点及应对措施

1) 偿债风险点

①债务资金使用风险

项目建成后才具有偿债能力，政府举债后对所建项目没有进行科学的项目论证，从而使自身的项目建设资金利用不合理，导致资金使用率不高。

②偿债资金来源风险

本项目的收益主要是住院收入和门诊收入，受限于企业规模的限制，还可能面临价格调整等的不确定性，一旦下调，不能从收费中获取足够的收益，将出现还款困难。

2) 偿债风险应对措施

①加强债务资金的使用管理，提高债务资金的使用效率

偿债资金是防范地方政府债务风险的一项重要资金，各级财政部门每年应根据本地区的需要确定偿债基金的数额。为了保障地方

政府有稳定的偿还债务的资金来源，各级地方政府应该专门设立债务偿债基金，建立严格的债务资金投资决策制度，明确规定融资平台的融资来源、资金管理、投放范围、抵押担保方式以及债务偿还方式，实行专户管理制度。对有一定自我清偿能力的，现金流量良好的地方政府融资平台，采取有效措施增强其自行偿还贷款的能力和动力；对以公益项目为主、现金流不足的地方政府融资平台需要落实和加强还款来源，必要时可允许银行提前进行贷款重组。明确项目负责人的管理职责，并对债务资金的使用进行监督，切实保证债务资金专款专用，提高其使用效率。

②健全政府债务监管体系，建立风险预警机制

地方政府债务风险的管理离不开完善地方政府债务监管体系。首先，将所有政府债务一律纳入地方政府财政部门统一管理。各级财政部门具体负责本地政府债务的审查、统计、使用、偿还的全过程。各级主管部门要严格审批和控制规模，建立备案制度，将债务“借、管、用、还”等情况作为考核地方政府绩效和任期经济责任的重要内容，明确和落实责任，防止违规、过度举债，提高资金使用绩效。其次，应该建立较为规范的地方政府债务信息公开制度。地方政府除了定期向上级政府和本级人大汇报债务信息之外，还要通过相关新闻媒体向公众披露债务信息，并要建立各级地方政府债务管理专门机构。再次，建立债务风险预警机制，加强对债务信息的跟踪和监督，及时全面地收集债务相关信息，定期分析政府贷款和担保项目实时情况以及偿债能力变化情况；确定预警指标体系，

如地方政府可用财力比例，地方财政自给率、债务依存度等一系列的宏观和微观的参考监控指标体系衡量地区财政风险状况，以化解债务危机。

10、绩效目标合理性

该项目年度总目标为：项目规划面积 300 亩，主要建设食品生产标准化厂房 10 座以及食品科技研创硅谷、检验检测中心、食品展销中心、智慧冷链物流园冷链中心，配套建设园区道路 10 公里以及水、电、气等基础设施工程。

该项目绩效指标为：

（1）产出指标：项目建成后，新增标准化厂房 10 座以及食品科技研创硅谷、检验检测中心、食品展销中心、智慧冷链物流园冷链中心，配套建设园区道路 10 公里。

（2）成本指标：投资成本 120,000.00 万元，其中专项债券 23,000.00 万元。

（3）绩效指标：项目建成后，可实现经营期年均收入 44,00.00 万元。

（4）满意度指标：建设项目所在县、街道、社区相关人员及村民对本项目的满意度达到 95%以上。

经评估绩效目标设定明确，绩效目标的设置与项目契合度高，因此该项目绩效目标合理。

（三）评估结论

滨州高新区食品产业园基础设施建设项目可用于资金平衡的项

目的按股权比例 80%分割的息前净现金流量为 65,931.11 万元,融资本息合计为 54,050.00 万元,项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.22 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。该项目的建设为滨州高新技术产业开发区经济发展提供了空间,建成厂房为相关企业提供拎包入住式服务,能有效推进园区标准化建设,推动“企业园区化、产业集群化、品牌高端化”重大工程的实施,加快新旧动能转换,加快经济高质量发展,为“富强滨州”建设提供有力支撑。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。