

山东省潍坊市峡山区

潍坊市峡山区产城融合创新基地建设项目（一期）基础设施  
提升工程项目实施方案



潍坊国骏建设投资有限公司



# 目 录

一、项目基本情况.....	2
二、项目投资估算及资金筹措方案.....	3
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况.....	4
四、专项债券使用与项目收入缴库安排.....	15
五、项目风险分析.....	15
六、事前项目绩效评估报告.....	16

## **一、项目基本情况**

### **（一）项目名称**

潍坊市峡山区产城融合创新基地建设项目（一期）基础设施提升工程。

### **（二）项目单位**

潍坊国骏建设投资有限公司成立于2016年12月08日，注册资本70000万元，位于山东省潍坊市峡山区怡峡街197号3号楼。主要从事项目投资（不含国家有专项规定的项目），国有资产管理、维护，基础设施项目建设，园林绿化，房屋建设及销售，物业管理服务，建设项目管理及咨询；园区开发及运营管理；停车场服务；会议及展览展示服务；市场营销策划；招商运营管理；电子商务平台的运营管理（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）。为了带动本地段区域资源的开发，提高地域经济价值，使其资源得以充分开发利用。

### **（三）项目规划审批**

潍坊峡山生态经济开发区经济发展局出具《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2020-370795-78-03-008280。

### **（四）项目规模与主要建设内容**

总建筑面积60.11万平方米，本项目建设内容主要分为地上和地下两部分，其中地上部分分别为新建生产租赁厂房275535平方米，包含建设52个一层厂房；新建企业租赁办公楼、配套公建设施230629.11平方米，地上停车位1273个，地下建筑总建筑面积为94935.89平方米，建设停车场约2435个。并配套完成厂区内外道路12公里，给排水、污水、照明、电信、消防管道60.11万平方米，建

设 35KW 变电站线路及等配套工程。

### （五）项目建设期限

根据项目情况，于 2020 年 3 月份开工建设，预计 2025 年 5 月工程全部竣工。

## 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

##### 1.1 项目设计图纸及规划图

##### 1.2 《产业结构调整指导目录》（2019 年本）

##### 1.3 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）

##### 1.4 《投资项目可行性研究指南》

##### 1.5 国家及地方相关发展规划

##### 1.6 建设单位提供的有关资料

##### 1.7 有关部门提供的基础资料及证明文件

#### 2、估算总额

该项目总投资估算为 200,000.00 万元，其中工程费用 133,755.28 万元，其他费用 40,070.78 万元，基本预备费 6,687.76 万元，建设期利息 9,486.18 万元，铺底流动资金 10,000.00 万元。

### （二）资金筹措方案

#### 1、资金筹措原则

1.1 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。

1.2 发行地方政府专项债券。

## 2、资金筹措方案

根据《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》最低资本金比例大于 20%的。项目资金来源为资本金和发行地方政府专项债券。其中，项目资本金 120,000.00 万元，由项目单位自筹解决，资本金比例 60%；通过专项债券融资 80,000.00 万元，期限 20 年，利息每半年支付一次，到期还本并支付最后一次利息。

## 三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

### （一）运营收入预测

本项目预期收入主要来源于厂房出租收入、公建等配套建筑出租收入、地上停车位租赁收入、物业管理费收入等。根据项目单位潍坊国骏建设投资有限公司与潍坊禄泽生物科技有限公司、潍坊峡兴农业科技有限公司签订租赁合同显示。

#### （1）厂房出租收入

出租面积 275,535 平方，可出租面积率按照 95%计算，按照 0.6 元/平收费，价格每年递增 3%，全年按照 365 天计算。第一年出租率为 50%，每年递增 10%，直至 90%。

#### （2）公建等配套建筑出租收入

出租面积 230,629.11 平方，可出租面积率按照 95%计算，按照 1.0 元/收费，价格每年递增 3%，全年按照 365 天计算。第一年出租率为 50%，每年递增 10%，直至 90%。

#### （3）停车位租赁收入

地上停车位 1,273 个,每个按照 300 元/月收费,全年 12 月计算:

地下停车位 2,435 个,每个按照 300 元/月收费,全年 12 月计算,  
停车位租赁收入全部考虑 50%负荷率。

#### (4) 物业管理费收入

出租面积 601,100 平方,可出租面积率按照 95%计算,按照每月  
1 元/平收费,全年按照 12 个月计算。

金额单位:人民币万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
总营业收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,793.54
厂房出租收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,671.98
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	275,535.00
可出租面积率	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.95
单价 (元/m <sup>2</sup> )	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.60
365=1 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	212.92
出租率	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.50
商业及公建等配套建筑出租收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,332.48
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	230,629.11
可出租面积率	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.95
单价 (元/m <sup>2</sup> )	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00
365 天=1 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	212.92
出租率	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.50
停车位收费收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	389.35
地上停车位租赁收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	133.67
车位数量 (个)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,273.00
收费标准 (元/个/月)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	300.00
12 月=1 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7.00
负荷率	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.50
地下停车位租赁收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	255.68
车位数量 (个)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,435.00
收费标准 (元/个/月)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	300.00
12 月=1 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7.00
负荷率	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.50
物业管理费收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	399.73
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	601,100.00
可出租面积率	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.95
单价 (元/m <sup>2</sup> )	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00

12月=1年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7.00
<b>现金流入合计</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>4,793.54</b>

(续表)

项目	2026年	2027年	2028年	2029年
总营业收入	9,837.57	11,548.68	13,354.83	15,260.17
厂房出租收入	3,542.69	4,257.13	5,011.25	5,806.79
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	275,535.00	275,535.00	275,535.00	275,535.00
可出租面积率	0.95	0.95	0.95	0.95
单价 (元/m <sup>2</sup> )	0.62	0.64	0.66	0.68
365=1年	365.00	365.00	365.00	365.00
出租率	0.60	0.70	0.80	0.90
商业及公建等配套建筑出租收入	4,942.19	5,938.86	6,990.89	8,100.69
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	230,629.11	230,629.11	230,629.11	230,629.11
可出租面积率	0.95	0.95	0.95	0.95
单价 (元/m <sup>2</sup> )	1.03	1.06	1.09	1.13
365天=1年	365.00	365.00	365.00	365.00
出租率	0.60	0.70	0.80	0.90
停车位收费收入	667.44	667.44	667.44	667.44
地上停车位租赁收入	229.14	229.14	229.14	229.14
车位数量 (个)	1,273.00	1,273.00	1,273.00	1,273.00
收费标准 (元/个/月)	300.00	300.00	300.00	300.00
12月=1年	12.00	12.00	12.00	12.00
负荷率	0.50	0.50	0.50	0.50
地下停车位租赁收入	438.30	438.30	438.30	438.30
车位数量 (个)	2,435.00	2,435.00	2,435.00	2,435.00
收费标准 (元/个/月)	300.00	300.00	300.00	300.00
12月=1年	12.00	12.00	12.00	12.00
负荷率	0.50	0.50	0.50	0.50
物业管理费收入	685.25	685.25	685.25	685.25
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	601,100.00	601,100.00	601,100.00	601,100.00
可出租面积率	0.95	0.95	0.95	0.95
单价 (元/m <sup>2</sup> )	1.00	1.00	1.00	1.00
12月=1年	12.00	12.00	12.00	12.00
<b>现金流入合计</b>	<b>9,837.57</b>	<b>11,548.68</b>	<b>13,354.83</b>	<b>15,260.17</b>

(续表)

项目	2030年	2031年	2032年	2033年
总营业收入	15,677.39	16,107.13	16,549.76	17,005.68
厂房出租收入	5,980.99	6,160.42	6,345.23	6,535.59
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	275,535.00	275,535.00	275,535.00	275,535.00
可出租面积率	0.95	0.95	0.95	0.95

单价 (元/m <sup>2</sup> )	0.70	0.72	0.74	0.76
365=1 年	365.00	365.00	365.00	365.00
出租率	0.90	0.90	0.90	0.90
商业及公建等配套建筑出租收入	8,343.71	8,594.02	8,851.84	9,117.40
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	230,629.11	230,629.11	230,629.11	230,629.11
可出租面积率	0.95	0.95	0.95	0.95
单价 (元/m <sup>2</sup> )	1.16	1.19	1.23	1.27
365 天=1 年	365.00	365.00	365.00	365.00
出租率	0.90	0.90	0.90	0.90
停车位收费收入	667.44	667.44	667.44	667.44
地上停车位租赁收入	229.14	229.14	229.14	229.14
车位数量 (个)	1,273.00	1,273.00	1,273.00	1,273.00
收费标准 (元/个月)	300.00	300.00	300.00	300.00
12 月=1 年	12.00	12.00	12.00	12.00
负荷率	0.50	0.50	0.50	0.50
地下停车位租赁收入	438.30	438.30	438.30	438.30
车位数量 (个)	2,435.00	2,435.00	2,435.00	2,435.00
收费标准 (元/个月)	300.00	300.00	300.00	300.00
12 月=1 年	12.00	12.00	12.00	12.00
负荷率	0.50	0.50	0.50	0.50
物业管理费收入	685.25	685.25	685.25	685.25
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	601,100.00	601,100.00	601,100.00	601,100.00
可出租面积率	0.95	0.95	0.95	0.95
单价 (元/m <sup>2</sup> )	1.00	1.00	1.00	1.00
12 月=1 年	12.00	12.00	12.00	12.00
现金流入合计	15,677.39	16,107.13	16,549.76	17,005.68
<b>总营业收入</b>	<b>15,677.39</b>	<b>16,107.13</b>	<b>16,549.76</b>	<b>17,005.68</b>

(续表)

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
总营业收入	17,475.27	17,958.95	18,457.14	18,970.26
厂房出租收入	6,731.66	6,933.61	7,141.62	7,355.86
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	275,535.00	275,535.00	275,535.00	275,535.00
可出租面积率	0.95	0.95	0.95	0.95
单价 (元/m <sup>2</sup> )	0.78	0.81	0.83	0.86
365=1 年	365.00	365.00	365.00	365.00
出租率	0.90	0.90	0.90	0.90
商业及公建等配套建筑出租收入	9,390.92	9,672.65	9,962.83	10,261.71
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	230,629.11	230,629.11	230,629.11	230,629.11
可出租面积率	0.95	0.95	0.95	0.95
单价 (元/m <sup>2</sup> )	1.30	1.34	1.38	1.43
365 天=1 年	365.00	365.00	365.00	365.00

出租率	0.90	0.90	0.90	0.90
停车位收费收入	667.44	667.44	667.44	667.44
地上停车位租赁收入	229.14	229.14	229.14	229.14
车位数量 (个)	1,273.00	1,273.00	1,273.00	1,273.00
收费标准 (元/个/月)	300.00	300.00	300.00	300.00
12月=1年	12.00	12.00	12.00	12.00
负荷率	0.50	0.50	0.50	0.50
地下停车位租赁收入	438.30	438.30	438.30	438.30
车位数量 (个)	2,435.00	2,435.00	2,435.00	2,435.00
收费标准 (元/个/月)	300.00	300.00	300.00	300.00
12月=1年	12.00	12.00	12.00	12.00
负荷率	0.50	0.50	0.50	0.50
物业管理费收入	685.25	685.25	685.25	685.25
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	601,100.00	601,100.00	601,100.00	601,100.00
可出租面积率	0.95	0.95	0.95	0.95
单价 (元/m <sup>2</sup> )	1.00	1.00	1.00	1.00
12月=1年	12.00	12.00	12.00	12.00
<b>现金流入合计</b>	<b>17,475.27</b>	<b>17,958.95</b>	<b>18,457.14</b>	<b>18,970.26</b>

(续表)

项目	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	合计
总营业收入	19,498.79	20,043.18	20,603.89	21,181.43	21,776.29	296,099.95
厂房出租收入	7,576.54	7,803.84	8,037.95	8,279.09	8,527.46	113,699.70
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	275,535.00	275,535.00	275,535.00	275,535.00	275,535.00	0.00
可出租面积率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.00
单价 (元/m <sup>2</sup> )	0.88	0.91	0.93	0.96	0.99	0.00
365=1年	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	0.00
出租率	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.00
商业及公建等配套建筑出租收入	10,569.56	10,886.65	11,213.25	11,549.65	11,896.14	158,615.44
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	230,629.11	230,629.11	230,629.11	230,629.11	230,629.11	0.00
可出租面积率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.00
单价 (元/m <sup>2</sup> )	1.47	1.51	1.56	1.60	1.65	0.00
365天=1年	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	0.00
出租率	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.00
停车位收费收入	667.44	667.44	667.44	667.44	667.44	11,735.83
地上停车位租赁收入	229.14	229.14	229.14	229.14	229.14	4,029.05
车位数量 (个)	1,273.00	1,273.00	1,273.00	1,273.00	1,273.00	0.00
收费标准 (元/个/月)	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	0.00
12月=1年	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	0.00
负荷率	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.00
地下停车位租赁收入	438.30	438.30	438.30	438.30	438.30	7,706.78
车位数量 (个)	2,435.00	2,435.00	2,435.00	2,435.00	2,435.00	0.00

收费标准 (元/个/月)	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	0.00
12月=1年	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	0.00
负荷率	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.00
物业管理费收入	685.25	685.25	685.25	685.25	685.25	12,049.05
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	601,100.00	601,100.00	601,100.00	601,100.00	601,100.00	0.00
可出租面积率	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.00
单价 (元/m <sup>2</sup> )	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.00
12月=1年	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	0.00
现金流入合计	19,498.79	20,043.18	20,603.89	21,181.43	21,776.29	296,099.95

## (二) 运营成本预测

本项目总成本费用包括外购燃料动力费、职工工资福利、维修费、其他费用等。

### (1) 外购燃料动力费

该项目正常年需要水、电等燃动力 615.91 万元，逐年递增 3%。

### (2) 职工工资福利

年工资福利共计 100 万元，逐年递增 3%。

### (3) 维修费

该项目正常年维修、管理的成本，正常年费用共计 2901.2 万元，逐年递增 3%。

### (4) 其他费用

该项目其他费用包括管理费、销售费用等按照销售收入的 2% 计算。

根据以上说明，本项目运营成本现金流出如下：

金额单位：人民币万元

年份	燃料及动力费	职工福利费	维修费用	其他费用	运营成本现金流出合计
2021 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2022 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2023 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2024 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

2025年	359.28	58.33	1,692.38	95.87	2,205.86
2026年	634.39	103.00	2,988.26	196.75	3,922.40
2027年	653.42	106.09	3,077.90	230.97	4,068.39
2028年	673.02	109.27	3,170.24	267.10	4,219.63
2029年	693.21	112.55	3,265.35	305.20	4,376.32
2030年	714.01	115.93	3,363.31	313.55	4,506.79
2031年	735.43	119.41	3,464.21	322.14	4,641.18
2032年	757.49	122.99	3,568.13	331.00	4,779.61
2033年	780.22	126.68	3,675.18	340.11	4,922.19
2034年	803.62	130.48	3,785.43	349.51	5,069.04
2035年	827.73	134.39	3,899.00	359.18	5,220.30
2036年	852.56	138.42	4,015.97	369.14	5,376.10
2037年	878.14	142.58	4,136.45	379.41	5,536.57
2038年	904.48	146.85	4,260.54	389.98	5,701.85
2039年	931.62	151.26	4,388.36	400.86	5,872.10
2040年	959.57	155.80	4,520.01	412.08	6,047.45
2041年	988.35	160.47	4,655.61	423.63	6,228.06
2042年	1,018.01	165.28	4,795.27	435.53	6,414.09
合计	14,164.56	2,299.78	66,721.59	5,922.00	89,107.92

### (三) 项目税费现金流出预测

本项目相关税率：增值税税率 9%，6%，附加税 12.5%（其中：城建税税率 7%，教育费附加税率 3%，地方教育费附加税率 2%，地方水利建设基金税率 0.5%），所得税税率 25%。增值税考虑建设期进项税抵扣，所得税考虑折旧、债券利息税前扣除。

根据以上说明，本项目税费现金流出如下：

金额单位：人民币万元

年份	所得税	增值税	房产税	附加税	税费现金流出合计
2021年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2022年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2023年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2024年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2025年	0.00	0.00	440.86	0.00	440.86
2026年	0.00	0.00	934.12	0.00	934.12
2027年	0.00	0.00	1,122.49	0.00	1,122.49
2028年	0.00	0.00	1,321.34	0.00	1,321.34
2029年	0.00	0.00	1,531.10	0.00	1,531.10

2030年	0.00	0.00	1,577.03	0.00	1,577.03
2031年	0.00	0.00	1,624.34	0.00	1,624.34
2032年	0.00	0.00	1,673.07	0.00	1,673.07
2033年	0.00	0.00	1,723.26	0.00	1,723.26
2034年	0.00	0.00	1,774.96	0.00	1,774.96
2035年	0.00	0.00	1,828.21	0.00	1,828.21
2036年	0.00	0.00	1,883.06	0.00	1,883.06
2037年	0.00	0.00	1,939.55	0.00	1,939.55
2038年	0.00	0.00	1,997.74	0.00	1,997.74
2039年	0.00	0.00	2,057.67	0.00	2,057.67
2040年	0.00	0.00	2,119.40	0.00	2,119.40
2041年	0.00	0.00	2,182.98	0.00	2,182.98
2042年	0.00	0.00	2,248.47	0.00	2,248.47
合计	0.00	0.00	29,979.65	0.00	29,979.65

#### (四) 专项债券还本付息情况

项目计划通过地方政府专项债券融资 80,000.00 万元，其中 2020 年 9 月已发行 9,600.00 万元，发行利率 3.90%，发行年限 20 年，2021 年 5 月由峡山区农村生活垃圾污水处理项目调整至本项目 6,200.00 万元，期限为 10 年，利率为 3.36%，2021 年 5 月由现代农产品融合发展基地基础设施提升工程调整至本项目 3,000.00 万元，期限为 15 年，利率为 3.71%，2021 年 9 月已发行 12,800.00 万元，发行利率为 3.53%，发行年限为 20 年，2022 年 1 月已发行 15,700 万元，发行利率 3.26%，发行期限为 20 年，2022 年 5 月已发行 6,800.00 万元，发行利率为 3.33%，发行期限为 20 年，2022 年 6 月发行 10,000.00 万元，剩余 15,900.00 万元假设 2022 年全部发行完毕，拟发行专项债券期限为 20 年。在债券存续期内，按半年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金，自发行年度起至债券本金偿还年度存续期应还本付息情况如表：

金额单位：人民币万元

年度	已发行			计划发行或调整			还本付息
	债券增加	债券归还	利息支付	债券增加	债券归还	利息支付	合计
2020年	9,600.00		-			-	-
2021年	22,000.00		534.21			-	534.21
2022年	22,500.00		1,514.99	25,900.00		200.00	1,714.99
2023年			1,884.12	-		1,036.00	2,920.12
2024年			1,884.12			1,036.00	2,920.12
2025年			1,884.12			1,036.00	2,920.12
2026年			1,884.12			1,036.00	2,920.12
2027年			1,884.12			1,036.00	2,920.12
2028年			1,884.12			1,036.00	2,920.12
2029年			1,884.12			1,036.00	2,920.12
2030年			1,884.12			1,036.00	2,920.12
2031年			1,779.96			1,036.00	2,815.96
2032年			1,675.80			1,036.00	2,711.80
2033年			1,675.80			1,036.00	2,711.80
2034年			1,675.80			1,036.00	2,711.80
2035年			1,675.80			1,036.00	2,711.80
2036年			1,620.15			1,036.00	2,656.15
2037年			1,564.50			1,036.00	2,600.50
2038年			1,564.50			1,036.00	2,600.50
2039年			1,564.50			1,036.00	2,600.50
2040年		9,600.00	1,564.50			1,036.00	12,200.50
2041年		22,000.00	1,190.10		-	1,036.00	24,226.10
2042年		22,500.00	369.13		25,900.00	836.00	49,605.13
合计	<b>54,100.00</b>	<b>54,100.00</b>	<b>35,042.70</b>	<b>25,900.00</b>	<b>25,900.00</b>	<b>20,720.00</b>	<b>135,762.70</b>

### （五）小结

本项目收入主要是厂房租赁费、公建租赁费、物业管理费、停车收入等，项目建设资金包含项目资本金及发行地方政府专项债券。通过对相关运营成本、税费的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目净现金流 177,012.38 万元，对应本项目融资到期本息总计 135,762.70 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.30，项目偿

债能力较强。现金流分析测算表如下表：

金额单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资本金流入	14,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00
债券资金流入	9,600.00	22,000.00	48,400.00	-	-
自有资金流入					
运营期现金流入		-	-	-	-
<b>现金流入总额</b>	<b>23,600.00</b>	<b>46,000.00</b>	<b>72,400.00</b>	<b>24,000.00</b>	<b>24,000.00</b>
现金流出					
建设期资金流出	22,219.23	38,090.10	38,090.10	38,090.10	38,090.10
运营期现金流出		-	-	-	-
债券还本付息及发行费	-	534.21	1,714.99	2,920.12	2,920.12
自有资金收回					
<b>现金流出总额</b>	<b>22,219.23</b>	<b>38,624.31</b>	<b>39,805.09</b>	<b>41,010.22</b>	<b>41,010.22</b>
现金净流量					
<b>当年项目现金净流入</b>	<b>1,380.78</b>	<b>7,375.69</b>	<b>32,594.91</b>	<b>-17,010.22</b>	<b>-17,010.22</b>
<b>期末项目累计现金结存额</b>	<b>1,380.78</b>	<b>8,756.46</b>	<b>41,351.38</b>	<b>24,341.16</b>	<b>7,330.93</b>

(续表)

现金流模拟测算表	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资本金流入	10,000.00				
债券资金流入	-				
自有资金流入					
运营期现金流入	4,793.54	9,837.57	11,548.68	13,354.83	15,260.17
<b>现金流入总额</b>	<b>14,793.54</b>	<b>9,837.57</b>	<b>11,548.68</b>	<b>13,354.83</b>	<b>15,260.17</b>
现金流出					
建设期资金流出	15,870.88				
运营期现金流出	2,646.72	4,856.51	5,190.88	5,540.97	5,907.41
债券还本付息及发行费	2,920.12	2,920.12	2,920.12	2,920.12	2,920.12
自有资金收回					
<b>现金流出总额</b>	<b>21,437.72</b>	<b>7,776.63</b>	<b>8,111.00</b>	<b>8,461.09</b>	<b>8,827.53</b>
现金净流量					
<b>当年项目现金净流入</b>	<b>-6,644.18</b>	<b>2,060.94</b>	<b>3,437.68</b>	<b>4,893.74</b>	<b>6,432.64</b>
<b>期末项目累计现金结存额</b>	<b>686.76</b>	<b>2,747.70</b>	<b>6,185.38</b>	<b>11,079.12</b>	<b>17,511.75</b>

(续表)

现金流模拟测算表	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
----------	-------	-------	-------	-------	-------

现金流模拟测算表	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资本金流入					
债券资金流入					
自有资金流入					
运营期现金流入					
<b>现金流入总额</b>	<b>15,677.39</b>	<b>16,107.13</b>	<b>16,549.76</b>	<b>17,005.68</b>	<b>17,475.27</b>
现金流出	<b>15,677.39</b>	<b>16,107.13</b>	<b>16,549.76</b>	<b>17,005.68</b>	<b>17,475.27</b>
建设期资金流出					
运营期现金流出					
债券还本付息及发行费	6,083.82	6,265.53	6,452.68	6,645.45	6,844.00
自有资金收回	2,920.12	9,015.96	2,711.80	2,711.80	2,711.80
<b>现金流出总额</b>					
现金净流量	<b>9,003.94</b>	<b>15,281.49</b>	<b>9,164.48</b>	<b>9,357.25</b>	<b>9,555.80</b>
当年项目现金净流入					
期末项目累计现金结存额	<b>6,673.45</b>	<b>825.64</b>	<b>7,385.28</b>	<b>7,648.43</b>	<b>7,919.47</b>

(续表)

现金流模拟测算表	2035年	2036年	2037年	2038年
现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00
资本金流入				
债券资金流入				
自有资金流入				
运营期现金流入	17,958.95	18,457.14	18,970.26	19,498.79
<b>现金流入总额</b>	<b>17,958.95</b>	<b>18,457.14</b>	<b>18,970.26</b>	<b>19,498.79</b>
现金流出				
建设期资金流出				
运营期现金流出	7,048.51	7,259.16	7,476.12	7,699.59
债券还本付息及发行费	2,711.80	5,656.15	2,600.50	2,600.50
自有资金收回				
<b>现金流出总额</b>	<b>9,760.31</b>	<b>12,915.31</b>	<b>10,076.62</b>	<b>10,300.09</b>
现金净流量				
当年项目现金净流入	<b>8,198.64</b>	<b>5,541.83</b>	<b>8,893.64</b>	<b>9,198.70</b>
期末项目累计现金结存额	<b>56,162.66</b>	<b>61,704.49</b>	<b>70,598.14</b>	<b>79,796.84</b>

(续表)

现金流模拟测算表	2039年	2040年	2041年	2042年	合计
现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资本金流入					120,000.00
债券资金流入					80,000.00
自有资金流入					-
运营期现金流入	20,043.18	20,603.89	21,181.43	21,776.29	296,099.95

<b>现金流入总额</b>	<b>20,043.18</b>	<b>20,603.89</b>	<b>21,181.43</b>	<b>21,776.29</b>	<b>496,099.95</b>
现金流出					-
建设期资金流出					190,450.50
运营期现金流出	7,929.77	8,166.85	8,411.04	8,662.56	119,087.57
债券还本付息及发行费	2,600.50	12,200.50	15,026.10	49,605.13	135,762.70
自有资金收回					-
<b>现金流出总额</b>	<b>10,530.27</b>	<b>20,367.35</b>	<b>23,437.14</b>	<b>58,267.69</b>	<b>445,300.77</b>
现金净流量					-
<b>当年项目现金净流入</b>	<b>9,512.91</b>	<b>236.54</b>	<b>-2,255.71</b>	<b>-36,491.40</b>	<b>50,799.18</b>
<b>期末项目累计现金结存额</b>	<b>89,309.75</b>	<b>89,546.29</b>	<b>87,290.58</b>	<b>50,799.18</b>	

#### 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

##### 1、资金风险

本项目资金来源为自有资金，项目建设需投入大量资金，因此在开发过程中必须注意资金的有效使用和管理，确保项目的顺利实施。

##### 2、工程风险

在施工过程中因为水文、地质、气候等的不可预见性，导致项目

建设过程中的不确定性，这些条件一旦发生重大变化，将会影响到项目的整个进度，导致项目无法或不能继续作业。

### 3、通货膨胀风险

项目建设过程中，需要购买大量的材料设备，投入大量的人力和物力，因为通货膨胀的影响，导致物价上涨，会导致项目建设成本增加，给建设单位造成资金筹集上的压力，进而会影响项目的顺利开展。

### 4、环境影响风险

环境影响风险主要是指项目本身所出现的内部消化问题而引起的外溢现象，对周边环境产生负面的影响，将会影响项目的正常实施，可能会增加治理投资费用等。

### 5、经济风险

经济风险主要是指由于各种原因，项目盈利水平与实际相比的不确定性所带来的经济效益的不确定性或不能按借贷条件偿还贷款等。

### 6、其它风险

该因素包括了上述因素内没有包括的风险。譬如自然灾害、社会动乱等。

## **六、事前项目绩效评估报告**

### **(一) 项目概况**

#### 1、项目名称

潍坊市峡山区产城融合创新基地建设项目（一期）基础设施提升工程

#### 2、项目单位

潍坊国骏建设投资有限公司

### 3、项目规模与主要建设内容

总建筑面积60.11万平方米,本项目建设内容主要分为地上和地下两部分,其中地上部分分别为新建生产租赁厂房275535平方米,包含建设52个一层厂房;新建企业租赁办公楼、配套公建设施230629.11平方米,地上停车位1273个,地下建筑总建筑面积为94935.89平方米,建设停车场约2435个。并配套完成厂区内外道路12公里,给排水、污水、照明、电信、消防管道60.11万平方米,建设35KW变电站线路及等配套工程。

### 4、项目建设期限

根据项目情况,于2020年3月份开工建设,预计2025年5月工程全部竣工。

## (二) 评估内容

### 1、项目实施的必要性

该项目的建设符合《产业结构调整指导目录》(2019年本)中允许类,符合国家产业政策,符合国家、地方发展规划,有利于促进地方经济的快速发展,显著增加就业机会,具有明显的经济和社会效益,项目的建设是十分必要的。

### 2、项目实施的公益性

本项目建设符合国家产业政策,符合“十四五”规划,对促进当地的和谐社会的建设,增加当地居民的经济收入,具有十分重要的现实意义。项目的建成将进一步完善该地区的基础配套设施,满足该地区下一步招商引资的要求。同时项目的建设也将促进城市工

业化、城市化、开放化发展。

### 3、项目实施的收益性

项目建成后，年均营业收入 16,449.99 万元。财务分析表明，财务评价指标较好，敏感性分析结果表明，本项目能够适应市场变化，具有较强的抗风险能力。

### 4、项目投资合规性

项目投资按照《建设项目经济评价方法与参数实用手册》、《投资项目经济咨询评估指南》、《建设项目可行性研究》及《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）及国家财政部税务局相关标准要求，结合潍坊当地造价标准进行估算，项目投入资源与成本与预期产出基本匹配，投资合规合理。

### 5、项目成熟度

项目目前已取得立项、环评、节能、规划、国土、建设等前期批复要件，建设条件完善成熟。

### 6、项目资金来源和到位可行性

项目已取得资金证明材料，资金来源有保障。

### 7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目根据行业收费标准及当地收费调查确定项目收费标准，与实际情况相差不大，收入基本合理。

### 8、债券资金需求合理性

项目总投资 200,000.00 万元，其中申请债券 80,000.00 万元，项目申请债券比例为 40%，符合债券发行要求。

### 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点击对应措施

#### （1）项目偿债计划可行性

经评估分析，项目偿债备付率比为 1.30，偿债能力充足，偿债计划可行。

## （2）偿债风险点

### I 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，用量需求减少，租赁单价降低，将会对项目的收益带来一定风险。

### II 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、维护、大修、安全和疫情等方面的管理存在一定的风险，项目管理单位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、消防安全及运营效益。

## （3）应对措施

在防范偿债风险方面，积极实施自身区域品牌战略，大力开拓市场，创建具有企业自身特点的经营策略。不仅需要雄厚的资本实力来支撑，更需要用一流的管理、创新的经营、一流的人才、一流的服务质量为项目注入丰富的内容。

## 10、绩效目标合理性

### （1）目标明确性

评价要点：①绩效目标设定是否明确；②与部门长期规划目标、年度工作目标是否一致；③项目受益群体定位是否准确；④绩效目标和指标设置是否与项目高度相关。

本项目绩效目标申报表中经济效益指标均有设置，项目建设过程中所需的建材、设备将带动相关行业的发展，同时，项目的建设

将明显改善当地投资环境，也能实现一定的税收，对区域经济起到一定的促进作用。

## （2）目标合理性

评价要点：①绩效目标与项目预计解决的问题是否匹配；②绩效目标与现实需求是否匹配；③绩效目标是否具有一定的前瞻性和挑战性；④绩效指标是否细化、量化，指标值是否合理。

通过查看预算项目申报表发现大部分绩效目标设置符合实际、合理可行，与上述要求相符。

## 11、评估的相关建议

（1）建立科学合理的绩效目标。绩效目标设定应符合指向明确、细化量化、合理可行、相应匹配四个要素，确保绩效目标具有可操作性、实效性。如效益指标的经济效益未设置。

（2）加强项目成本控制，如预算有增减，应严格按程序调整预算，提高预算管理水平和推进预算管理科学化，规范化，切实提高资金使用效益。

（3）项目实施过程中严格执行相关内部控制制度，做到流程的合法合规；对于不切合实际的相关制度，从实际出发加以完善。质量控制、跟踪管理制度不健全，应尽快完善，以便检查相关制度执行的有效性。

## 12、其他需要纳入事前绩效评估的事项

项目的建设是符合峡山区经济发展要求，是促进峡山区发展，推动区域经济社会发展的需要。实现安全发展、绿色发展、创新发展，改善投资软环境最有效的工程措施，促进当地经济的发展，最终实现社会效益和环境效益的结合，构建人与自然的和谐空间，实

现城市的可持续发展的目标。

### （三）评估结论

项目本息覆盖倍数为 1.30,符合专项债发行要求。项目建设符合本地区的经济发展水平,从政策、投入拉动为主向,能在较短时间内为本地区社会和人文环境所接受。项目建成后吸引优秀企业在此落户,逐渐增强项目的实力,最大限度的降低项目的运营风险。可以产生较好的直接经济效益,社会效益也非常显著,能够迅速推动峡山区工业经济发展,推动项目区经济社会健康可持续发展。项目建设可优化整合社会资源,增加峡山区的财政税收,形成产业聚集效应,壮大当地经济。

但本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。