

滨州高新区新材料产业园区标准厂房项目实施 方案

滨州高新区开发投资有限公司

2022 年 7 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

滨州高新区新材料产业园区标准厂房项目

（二）项目单位

滨州高新区开发投资有限公司

（三）项目规划审批

滨州市高新区经济发展局于 2019 年 9 月 20 日下发滨高新经发〔2019〕14 号《关于滨州高新区新材料产业园区标准厂房项目可行性研究报告的批复》。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目位于滨州高新技术产业开发区境内，分两块区域建设，东区位于 205 国道和公铁大桥路交叉口路东，西区位于高五路以东，新六路以北。

建设内容：总占地面积约 451.49 亩，总建筑面积约 30 万 m²，建设新材料标准厂房 10 座及配套附属设施。

（五）项目建设期限

2020 年 4 月至 2022 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）国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

本项目建成后收入主要为标准化厂房出租收入，标准化厂房日租金 2.2 元/m²，共 26 万 m²，运营期年平均营业收入为 20,878.00 万元。

出于谨慎性考虑，对项目计算期内整体运营收入下调 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	厂房出租收入	合计
2023	19,834.10	19,834.10
2024	19,834.10	19,834.10
2025	19,834.10	19,834.10
2026	19,834.10	19,834.10
2027	19,834.10	19,834.10
2028	19,834.10	19,834.10
2029	19,834.10	19,834.10
2030	19,834.10	19,834.10
2031	19,834.10	19,834.10
2032	19,834.10	19,834.10
2033	19,834.10	19,834.10
2034	19,834.10	19,834.10
2035	19,834.10	19,834.10
2036	19,834.10	19,834.10
2037	19,834.10	19,834.10
2038	19,834.10	19,834.10
2039	19,834.10	19,834.10
2040	19,834.10	19,834.10
2041	19,834.10	19,834.10
2042	9,917.05	9,917.05
合计	386,764.95	386,764.95

（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、折旧摊销费、利息支出等。出于谨慎性考虑，对项目

- (2) 《山东省建筑工程综合定额》；
- (3) 《山东省安装工程综合定额》；
- (4) 国家及当地有关法规政策及费用标准；
- (5) 滨州市材料预算价格；
- (6) 现行投资估算的有关规定；
- (7) 本地类似工程造价情况。

2.估算总额

本工程总投资为 134200 万元。包括工程费用 104700 万元，工程建设其他费用 19480.48 万元，预备费 9934.44 万元，铺底流动资金 85.08 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	134,200.00	100%	
一、资本金	26,900.00	20.04%	
自有资金	26,900.00		
二、债务资金	107,300.00	79.96%	
专项债券	107,300.00		

计算期内整体运营成本上浮 5.00%，进行项目现金流测算，年度运营支出预测如下：

表 3：运营成本估算表（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	合计
2023	15.75	70.58	257.36	1,255.58	1,599.27
2024	15.75	70.58	257.36	1,255.58	1,599.27
2025	15.75	70.58	257.36	1,255.58	1,599.27
2026	15.75	70.58	257.36	1,255.58	1,599.27
2027	15.75	70.58	257.36	1,255.58	1,599.27
2028	15.75	70.58	270.22	1,255.58	1,612.13
2029	15.75	70.58	270.22	1,255.58	1,612.13
2030	15.75	70.58	270.22	1,255.58	1,612.13
2031	15.75	70.58	270.22	1,255.58	1,612.13
2032	15.75	70.58	270.22	1,255.58	1,612.13
2033	15.75	70.58	283.73	1,255.58	1,625.64
2034	15.75	70.58	283.73	1,255.58	1,625.64
2035	15.75	70.58	283.73	1,255.58	1,625.64
2036	15.75	70.58	283.73	1,255.58	1,625.64
2037	15.75	70.58	283.73	1,255.58	1,625.64
2038	15.75	70.58	297.92	1,255.58	1,639.83
2039	15.75	70.58	297.92	1,255.58	1,639.83
2040	15.75	70.58	297.92	1,255.58	1,639.83
2041	15.75	70.58	297.92	1,255.58	1,639.83
2042	7.88	35.29	148.96	627.79	819.92
合计	307.13	1,376.33	5,397.20	24,483.80	31,564.46

成本预测方法说明：

（1）外购原材料费：原材料费主要为物管耗材费用，年耗材单价约 0.5 元/m²，共 30 万 m²，经营期年均外购原材料费约 15 万元。

（2）外购动力及燃料：本项目然动力消耗包括水 0.132 万吨、电 89.1 万 kWh，价格按 3 元/吨、0.75 元/kWh 计算，预计每年投入 67.22 万元。

(3) 工资及福利：本项目建成后新增劳动定员 40 人，其中：管理人员 5 人，技术人员 5 人，服务人员 30 人，工资分别按 7 万元/年、6 万元/年、5 万元/年计，福利费计提比率按 14%，则年工资及福利费用为 245.1 万元。出于谨慎性考虑，工资及福利费每 5 年上浮 5%。

(4) 修理费：修理费按固定资产原值的 1% 计取，每年为 1195.79 万元。

(5) 折旧和摊销：

在建设总投资中，列入固定资产原值 119578.91 万元，固定资产按直线法计提折旧，年提取折旧额 4660.08 万元。（其中：房屋建筑物折旧年限 30 年、净残值率为零，年提取折旧额 3263.33 万元；机器设备折旧年限 10 年，净残值率 4%，年提取折旧额 652.8 万元；其他固定资产折旧年限 20 年、净残值率为零，年提取折旧额 743.95 万元）。

在建设总投资中，摊销为无形资产及其他资产的摊销，无形资产摊销年限为 10 年，年摊销额 1452.8 万元，其他资产摊销年限为 5 年，年摊销额 1.6 万元。

(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）、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》，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%	外购材料费、动力费、修理费、其他费用
	9%	租赁收入
城建税	7%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
企业所得税	25%	

(7) 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 107,300.00 万元；2020 年 5 月已发行 6,800.00 万元，利率 2.93%，期限 10 年；2020 年 5 月已发行 16,500.00 万元，利率 2.93%，期限 10 年；2020 年 8 月已发行 10,800.00 万元，利率为 3.81%，期限 20 年；2021 年 4 月已发行 10,000.00 万元，利率 3.89%，期限 20 年；2021 年 8 月已发行 10,000.00 万元，利率 3.47%，期限 20 年；本期计划将 2022 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券（四期）—2022 年山东省政府专项债券（四期）滨州高新区食品产业园基础设施建设项目金额中的 10,500.00 万元调整至滨州高新区新材料产业园区标准厂房项目 10,500.00 万元；剩余 42,700.00 万元假设 2022 年发行完毕，期限 20 年，假设债券利率 4.20%；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：

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
2020		34,100.00		34,100.00	341.35	341.35
2021	34,100.00	20,000.00		54,100.00	1,288.67	1,288.67

2022	54,100.00	53,200.00		107,300.00	2,010.77	2,010.77
2023	107,300.00	-		107,300.00	3,984.77	3,984.77
2024	107,300.00			107,300.00	3,984.77	3,984.77
2025	107,300.00			107,300.00	3,984.77	3,984.77
2026	107,300.00			107,300.00	3,984.77	3,984.77
2027	107,300.00			107,300.00	3,984.77	3,984.77
2028	107,300.00			107,300.00	3,984.77	3,984.77
2029	107,300.00			107,300.00	3,984.77	3,984.77
2030	107,300.00		23,300.00	84,000.00	3,643.43	26,943.43
2031	84,000.00			84,000.00	3,302.08	3,302.08
2032	84,000.00			84,000.00	3,302.08	3,302.08
2033	84,000.00			84,000.00	3,302.08	3,302.08
2034	84,000.00			84,000.00	3,302.08	3,302.08
2035	84,000.00			84,000.00	3,302.08	3,302.08
2036	84,000.00			84,000.00	3,302.08	3,302.08
2037	84,000.00			84,000.00	3,302.08	3,302.08
2038	84,000.00			84,000.00	3,302.08	3,302.08
2039	84,000.00			84,000.00	3,302.08	3,302.08
2040	84,000.00		10,800.00	73,200.00	3,302.08	14,102.08
2041	73,200.00		20,000.00	53,200.00	2,696.10	22,696.10
2042	53,200.00		42,700.00	10,500.00	2,154.60	44,854.60
2043	10,500.00			10,500.00	361.20	361.20
2044	10,500.00			10,500.00	361.20	361.20
2045	10,500.00			10,500.00	361.20	361.20
2046	10,500.00			10,500.00	361.20	361.20
2047	10,500.00			10,500.00	361.20	361.20
2048	10,500.00			10,500.00	361.20	361.20
2049	10,500.00			10,500.00	361.20	361.20
2050	10,500.00			10,500.00	361.20	361.20
2051	10,500.00			10,500.00	361.20	361.20
2052	10,500.00		10,500.00	-	180.60	10,680.60
合计		107,300.00	107,300.00		76,480.50	183,780.50

银行借款（补充流动资金）还本付息测算表如下：

年度	期初余额	本期新增	本期减少	期末余额	付息合计	还本付息合计
2022		4,000.00		4,000.00		-
2023	4,000.00		4,000.00	-	148.00	4,148.00
合计		4,000.00	4,000.00		148.00	4,148.00

(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）

年份	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营业收入	-	-	-	18,196.42	18,196.42	18,196.42	18,196.42	18,196.42	18,196.42	18,196.42	18,196.42
增值税	-	-	-	1,483.30	1,483.30	1,483.30	1,483.30	1,483.30	1,483.30	1,483.30	1,483.30
营业税金及附加	-	-	-	178.00	178.00	178.00	178.00	178.00	178.00	178.00	178.00
营业成本	341.35	1,288.67	2,010.77	11,544.14	11,544.14	11,544.14	11,544.14	11,544.14	11,555.40	11,555.40	11,214.06
利润总额	-341.35	-1,288.67	-2,010.77	6,326.29	6,474.29	6,474.29	6,474.29	6,474.29	6,463.02	6,463.02	6,804.37
企业所得税	-	-	-	1,581.57	1,618.57	1,618.57	1,618.57	1,618.57	1,615.76	1,615.76	1,701.09
净利润	-341.35	-1,288.67	-2,010.77	4,744.72	4,855.72	4,855.72	4,855.72	4,855.72	4,847.27	4,847.27	5,103.28

续上表：

年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
营业收入	18,196.42	18,196.42	18,196.42	18,196.42	18,196.42	18,196.42	18,196.42	18,196.42	18,196.42	18,196.42	18,196.42	9,098.21
增值税	1,483.30	1,483.30	1,483.30	1,483.30	1,483.30	1,483.30	1,483.30	1,483.30	1,483.30	1,483.30	1,483.30	741.65
营业税金及附加	178.00	178.00	178.00	178.00	178.00	178.00	178.00	178.00	178.00	178.00	178.00	89.00
营业成本	10,872.71	10,872.71	8,780.63	8,780.63	8,780.63	8,780.63	8,780.63	8,794.81	8,794.81	8,794.81	8,188.83	4,900.97
利润总额	7,145.71	7,145.71	9,237.80	9,237.80	9,237.80	9,237.80	9,237.80	9,223.61	9,223.61	9,223.61	9,829.59	4,108.25
企业所得税	1,786.43	1,786.43	2,309.45	2,309.45	2,309.45	2,309.45	2,309.45	2,305.90	2,305.90	2,305.90	2,457.40	1,027.06
净利润	5,359.28	5,359.28	6,928.35	6,928.35	6,928.35	6,928.35	6,928.35	6,917.71	6,917.71	6,917.71	7,372.20	3,081.19

表 7：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年份	2020 年	2021 年	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	-	-	-	19,834.10	19,834.10	19,834.10	19,834.10	19,834.10	19,834.10	19,834.10	19,834.10
2.经营活动支付的现金流	-	-	-	1,599.27	1,599.27	1,599.27	1,599.27	1,599.27	1,612.13	1,612.13	1,612.13
3.经营活动支付的各项税金	-	-	-	3,242.87	3,279.87	3,279.87	3,279.87	3,279.87	3,277.05	3,277.05	3,362.39
4.经营活动产生的现金流小计	-	-	-	14,991.97	14,954.97	14,954.97	14,954.97	14,954.97	14,944.92	14,944.92	14,859.58
二、投资活动产生的现金流量											
1.支付项目建设资金	34,100.00	20,000.00	80,014.92								
2.支付的铺底资金			85.08								
3.投资活动产生的现金流小计	-34,100.00	-20,000.00	-80,100.00	-	-	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流											
1.项目资本金	26,900.00										
2.债券及银行借款筹资金	34,100.00	20,000.00	57,200.00	-	-	-	-	-	-	-	-
3.偿还债券及银行借款本金	-	-	-	4,000.00	-	-	-	-	-	-	23,300.00
4.支付融资利息	341.35	1,288.67	2,010.77	4,132.77	3,984.77	3,984.77	3,984.77	3,984.77	3,984.77	3,984.77	3,643.43
5.筹资活动产生的现金流合计	60,658.66	18,711.33	55,189.23	-8,132.77	-3,984.77	-3,984.77	-3,984.77	-3,984.77	-3,984.77	-3,984.77	-26,943.43
四、现金流总计											
1.期初现金	-	26,558.66	25,269.99	359.22	7,218.41	18,188.61	29,158.81	40,129.00	51,099.20	62,059.35	73,019.49
2.期内现金变动	26,558.66	-1,288.67	-24,910.77	6,859.20	10,970.20	10,970.20	10,970.20	10,970.20	10,960.15	10,960.15	-12,083.84
3.期末现金	26,558.66	25,269.99	359.22	7,218.41	18,188.61	29,158.81	40,129.00	51,099.20	62,059.35	73,019.49	60,935.65

(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	2042 年
19,834.10	19,834.10	19,834.10	19,834.10	19,834.10	19,834.10	19,834.10	19,834.10	19,834.10	19,834.10	19,834.10	9,917.05
1,612.13	1,612.13	1,625.64	1,625.64	1,625.64	1,625.64	1,625.64	1,639.83	1,639.83	1,639.83	1,639.83	819.92
3,447.72	3,447.72	3,970.74	3,970.74	3,970.74	3,970.74	3,970.74	3,967.20	3,967.20	3,967.20	4,118.69	1,857.71
14,774.24	14,774.24	14,237.71	14,237.71	14,237.71	14,237.71	14,237.71	14,227.07	14,227.07	14,227.07	14,075.58	7,239.43
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3,302.08	3,302.08	3,302.08	3,302.08	3,302.08	3,302.08	3,302.08	3,302.08	3,302.08	3,302.08	2,696.10	2,154.60
-3,302.08	-3,302.08	-3,302.08	-3,302.08	-3,302.08	-3,302.08	-3,302.08	-3,302.08	-3,302.08	-14,102.08	-22,696.10	-44,854.60
60,935.65	72,407.81	83,879.98	94,815.61	105,751.24	116,686.87	127,622.50	138,558.13	149,483.12	160,408.11	160,533.10	151,912.58
11,472.16	11,472.16	10,935.63	10,935.63	10,935.63	10,935.63	10,935.63	10,924.99	10,924.99	124.99	-8,620.52	-37,615.17
72,407.81	83,879.98	94,815.61	105,751.24	116,686.87	127,622.50	138,558.13	149,483.12	160,408.11	160,533.10	151,912.58	114,297.40

(续) 表 7: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	合计
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	386,764.95
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31,564.46
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	70,905.99
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	284,294.50
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
										134,114.92
										85.08
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-134,200.00
										-
										26,900.00
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	111,300.00
-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,500.00	111,300.00
361.20	361.20	361.20	361.20	361.20	361.20	361.20	361.20	361.20	180.60	76,628.50
-361.20	-361.20	-361.20	-361.20	-361.20	-361.20	-361.20	-361.20	-361.20	-10,680.60	-49,728.50
										-
114,297.40	113,936.20	113,575.00	113,213.80	112,852.60	112,491.40	112,130.20	111,769.00	111,407.80	111,046.60	
-361.20	-361.20	-361.20	-361.20	-361.20	-361.20	-361.20	-361.20	-361.20	-10,680.60	100,366.00
113,936.20	113,575.00	113,213.80	112,852.60	112,491.40	112,130.20	111,769.00	111,407.80	111,046.60	100,366.00	100,366.00

（五）其他需要说明的事项

1. 本期计划将 2022 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券（四期）—2022 年山东省政府专项债券（四期）滨州高新区食品产业园基础设施建设项目金额中的 10,500.00 万元调整至滨州高新区新材料产业园区标准厂房项目 10,500.00 万元；剩余金额假设于 2022 年发行成功，债券发行期限为 20 年，故测算项目收益与融资自求平衡时，2042 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出租收入，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息前净现金流量为 284,294.50 万元，融资本息合计为 187,928.50 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.51 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	107,300.00	76,480.50	183,780.50	
营运资金	4,000.00	148.00	4,148.00	
融资合计	111,300.00	76,628.50	187,928.50	284,294.50
覆盖倍数	1.51			

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

滨州高新区开发投资有限公司保证严格按照《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》（鲁财预〔2022〕71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，滨州高新区开发投资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

项目合法性、合理性遭质疑的风险

该项目的建设是否与现行政策、法律、法规相抵触，是否有充分的政策、法律依据；该项目是否坚持严格的审查审批和报批程序；是否经过严谨科学的可行性研究论证；建设方案是否具体，详实，配套措施是否完善。该项目合法，手续完备，程序完备。项目的建设符合区域经济发展需要及当地利益。

（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

滨州高新区新材料产业园区标准厂房项目，实施单位为滨州高新区开发投资有限公司，本期计划将 2022 年山东省政府交通能源及市政产业园区建设专项债券（四期）—2022 年山东省政府专项债券（四期）滨州高新区食品产业园基础设施建设项目金额中的 10,500.00 万元调整至滨州高新区新材料产业园区标准厂房项目 10,500.00 万元。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

实施新材料产业园标准厂房建设，建设标准化厂房，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。

实施新材料产业园区标准厂房建设，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，实现“筑巢引凤”，增强新材料产业园对外来投资的吸引力。实施新材料产业园区标准厂房建设，将为社会资本打造一核发展的平台，创造一个宽松的投资环境，提供诸多良好的生产经营条件，有利于吸引高新企业入驻，使当地加快新型工业化进程，实现产业结构调整、优化、升级。

因此，该项目的建设是必要的。

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。新材料产业园区标准厂房建设，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，构建新材料产业良好的招商引资平台，促进新材料产业规范化、集约化、规模化、合理化，延伸了产业链，形成产业集群，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。为这将直接为国家、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出租收入，项目运营期内净现金流入累计 284,294.50 万元，债券本息 187,928.50，本息覆盖倍数为 1.51，

收益能够偿还债券本息。

4、项目投资合规性

滨州市高新区经济发展局于 2019 年 9 月 20 日下发滨高新经发〔2019〕14 号《关于滨州高新区新材料产业园区标准厂房项目可行性研究报告的批复》。

5、项目成熟度

2019 年 9 月山东展弘绿色低碳科技有限公司对该项目出具了《滨州高新区新材料产业园区标准厂房项目可行性研究报告》。滨州市高新区经济发展局于 2019 年 9 月 20 日下发滨高新经发〔2019〕14 号《关于滨州高新区新材料产业园区标准厂房项目可行性研究报告的批复》。

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 134,200.00 万元，其中 107,300.00 万元申请地方债，剩余 26,900.00 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高新区开发投资有限公司统一管理，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

该项目经营期按 20 年计算，投产第一年即达产计算，经营期收入主要为厂房出租收入，收益预测合理。

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）；折旧费、摊销费、利息支出。

8、债券资金需求合理性

本项目为滨州高新区新材料产业园区标准厂房项目，该项目总投资 134,200.00 万元，其中 107,300.00 万元申请专项债券，满足债券需求在总投资的 80%以下。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

项目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厂房出租,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

该项目绩效指标为：

（1）产出指标：总占地面积约 451.49 亩，总建筑面积约 30 万 m²，建设新材料标准厂房 10 座及配套附属设施。

（2）成本指标：投资成本 134,200.00 万元，其中专项债券 107,300.00 万元。

（3）绩效指标：项目建成后，可实现厂房出租收入，运营期年收入约 20,878.00 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

滨州高新区新材料产业园区标准厂房项目净现金流入 284,294.50 万元，融资本息合计 187,928.50 万元，本息覆盖倍数为 1.51，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。项目建成后将拉动当地以及附近区域的经济增长，对促进高新区经济的持续、健康、快速发展具有重要意义。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。