

2022 年山东省临沂市沂南县
铜井食品产业园基础设施建设项目
专项债券项目实施方案

财政部门：沂南县财政局

主管部门：沂南县铜井镇人民政府

立项主体：沂南县国帅园区建设有限公司

编制时间：



一、项目基本情况

（一）项目名称

铜井食品产业园基础设施建设项目

（二）项目单位

沂南县国帅园区建设有限公司。

公司于 2020 年 11 月 30 日注册成立，厂址位于山东省临沂市沂南县铜井镇山旺庄，法定代表人曹淑钰。经营范围：许可项目：各类工程建设活动（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，具体经营项目以审批结果为准）。

（三）项目规划审批

1、立项手续

项目已完成立项，项目代码：2020-371321-13-03-142347。

2、环评批复

项目已取得环评批复，环境影响登记表备案号：202037132100000959。

3、土地手续

项目已取得土地手续，证号：鲁(2021)沂南县不动产权第0012715号。

4、规划

项目已取得规划手续，证号：371321202160020（集）。

5、施工许可

项目已取得施工许可证，证号：371321202105100201。

（三）项目规模与主要建设内容

项目建设有效用地面积为 132000 平方米（合 198 亩），建筑占地面积 220000 平方米，总建筑面积 220000 平方米，主要建设标准化厂房 120000 平方米。研发检测中心（中试车间）7 万平方米，配套办公 30000 平方米 8F，建设其他配套基础设施等。建筑密度 30.87%，容积率 1.68，绿地率 11.8%。停车位 1100 个。

（四）项目建设期限

预计工期为 2021 年 1 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、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；

2、《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；

3、《临沂市人民政府关于印发临沂市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要的通知(临政发(2021)3 号)》；

4、《产业结构调整指导目录（2019 版）》；

5、《中华人民共和国统计法》（国家主席令第 15 号，2009 年修正，自 2010 年 1 月 1 日起施行）；

6、《中华人民共和国电力法》（2018 年 12 月修正）；

7、中国国际工程咨询公司《投资项目可行性研究指南》；

8、原国家计委发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三

版）及现行财税制度；

9、《固定资产投资项目节能审查办法》（国家发展和改革委员会2016年第44号令）。

2. 估算总额

本项目总投资 70,000.00 万元，其中：建筑工程费用为 58,090 万元，工程建设其他费用 5,061.24 万元，预备费 5,111.01 万元，建设期利息 1,737.75 万元。

（二）资金筹措方案

本项目总投资 70,000.00 万元，资金来源：发行债券 35,000.00 万元，其余资金由项目单位自筹解决。

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	70,000.00	100%	
一、资本金	35,000.00	50%	
自有资金	35,000.00		
二、债务资金	35,000.00	50%	
专项债券	35,000.00		
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

本项目预期收入主要来源于租赁费及管理费收入。运营期各年收入预测如下：

表 2：收入估算表（单位：万元）

项目		2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1.办公楼出租收入	租赁面积	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
	出租单价（元/m²/月）	27.52	27.52	27.52	27.52	27.52
	预计年使用率	80%	85%	90%	95%	95%
	小计	396.33	842.20	891.74	941.28	941.28
2.检测中心出租收入	租赁面积	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00
	出租单价（元/m²/月）	33.03	33.03	33.03	33.03	33.03
	预计年使用率	80%	85%	90%	95%	95%
	小计	1,109.72	2,358.17	2,496.88	2,635.60	2,635.60
3.标准化厂房出租收入	租赁面积	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00
	出租单价（元/m²/月）	11.56	11.56	11.56	11.56	11.56
	预计年使用率	80%	85%	90%	95%	95%
	小计	665.83	1,414.90	1,498.13	1,581.36	1,581.36
4.物业管理费收入	租赁面积	220,000.00	220,000.00	220,000.00	220,000.00	220,000.00
	出租单价（元/m²/月）	5.66	5.66	5.66	5.66	5.66
	预计年使用率	80%	85%	90%	95%	95%
	小计	597.74	1,270.19	1,344.91	1,419.62	1,419.62

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
合计	2,769.63	5,885.45	6,231.66	6,577.86	6,577.86

（续表）

项目		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1.办公楼出租收入	租赁面积	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
	出租单价（元/m²/月）	27.52	27.52	27.52	27.52	27.52
	预计年使用率	95%	95%	95%	95%	95%
	小计	941.28	941.28	941.28	941.28	941.28
2.检测中心出租收入	租赁面积	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00
	出租单价（元/m²/月）	33.03	33.03	33.03	33.03	33.03
	预计年使用率	95%	95%	95%	95%	95%
	小计	2,635.60	2,635.60	2,635.60	2,635.60	2,635.60
3.标准化厂房出租收入	租赁面积	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00
	出租单价（元/m²/月）	11.56	11.56	11.56	11.56	11.56
	预计年使用率	95%	95%	95%	95%	95%
	小计	1,581.36	1,581.36	1,581.36	1,581.36	1,581.36
4.物业管理费收入	租赁面积	220,000.00	220,000.00	220,000.00	220,000.00	220,000.00
	出租单价（元/m²/月）	5.66	5.66	5.66	5.66	5.66
	预计年使用率	95%	95%	95%	95%	95%
	小计	1,419.62	1,419.62	1,419.62	1,419.62	1,419.62

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
合计	6,577.86	6,577.86	6,577.86	6,577.86	6,577.86

（续表）

项目		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1.办公楼出租收入	租赁面积	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
	出租单价（元/m²/月）	27.52	27.52	27.52	27.52	27.52
	预计年使用率	95%	95%	95%	95%	95%
	小计	941.28	941.28	941.28	941.28	941.28
2.检测中心出租收入	租赁面积	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00
	出租单价（元/m²/月）	33.03	33.03	33.03	33.03	33.03
	预计年使用率	95%	95%	95%	95%	95%
	小计	2,635.60	2,635.60	2,635.60	2,635.60	2,635.60
3.标准化厂房出租收入	租赁面积	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00
	出租单价（元/m²/月）	11.56	11.56	11.56	11.56	11.56
	预计年使用率	95%	95%	95%	95%	95%
	小计	1,581.36	1,581.36	1,581.36	1,581.36	1,581.36
4.物业管理费收入	租赁面积	220,000.00	220,000.00	220,000.00	220,000.00	220,000.00
	出租单价（元/m²/月）	5.66	5.66	5.66	5.66	5.66
	预计年使用率	95%	95%	95%	95%	95%
	小计	1,419.62	1,419.62	1,419.62	1,419.62	1,419.62

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
合计	6,577.86	6,577.86	6,577.86	6,577.86	6,577.86

（续表）

项目		2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
1.办公楼出租收入	租赁面积	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
	出租单价（元/m²/月）	27.52	27.52	27.52	27.52	27.52
	预计年使用率	95%	95%	95%	95%	95%
	小计	941.28	941.28	941.28	941.28	941.28
2.检测中心出租收入	租赁面积	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00
	出租单价（元/m²/月）	33.03	33.03	33.03	33.03	33.03
	预计年使用率	95%	95%	95%	95%	95%
	小计	2,635.60	2,635.60	2,635.60	2,635.60	2,635.60
3.标准化厂房出租收入	租赁面积	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00
	出租单价（元/m²/月）	11.56	11.56	11.56	11.56	11.56
	预计年使用率	95%	95%	95%	95%	95%
	小计	1,581.36	1,581.36	1,581.36	1,581.36	1,581.36
4.物业管理费收入	租赁面积	220,000.00	220,000.00	220,000.00	220,000.00	220,000.00
	出租单价（元/m²/月）	5.66	5.66	5.66	5.66	5.66
	预计年使用率	95%	95%	95%	95%	95%
	小计	1,419.62	1,419.62	1,419.62	1,419.62	1,419.62

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
合计	6,577.86	6,577.86	6,577.86	6,577.86	6,577.86

（续表）

项目		2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1.办公楼出租收入	租赁面积	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
	出租单价（元/m²/月）	27.52	27.52	27.52	27.52	27.52
	预计年使用率	95%	95%	95%	95%	95%
	小计	941.28	941.28	941.28	941.28	941.28
2.检测中心出租收入	租赁面积	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00
	出租单价（元/m²/月）	33.03	33.03	33.03	33.03	33.03
	预计年使用率	95%	95%	95%	95%	95%
	小计	2,635.60	2,635.60	2,635.60	2,635.60	2,635.60
3.标准化厂房出租收入	租赁面积	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00
	出租单价（元/m²/月）	11.56	11.56	11.56	11.56	11.56
	预计年使用率	95%	95%	95%	95%	95%
	小计	1,581.36	1,581.36	1,581.36	1,581.36	1,581.36
4.物业管理费收入	租赁面积	220,000.00	220,000.00	220,000.00	220,000.00	220,000.00
	出租单价（元/m²/月）	5.66	5.66	5.66	5.66	5.66
	预计年使用率	95%	95%	95%	95%	95%
	小计	1,419.62	1,419.62	1,419.62	1,419.62	1,419.62

项目	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
合计	6,577.86	6,577.86	6,577.86	6,577.86	6,577.86

（续表）

项目		2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	合计
1.办公楼出租收入	租赁面积	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	
	出租单价（元/㎡/月）	27.52	27.52	27.52	27.52	27.52	
	预计年使用率	95%	95%	95%	95%	95%	
	小计	941.28	941.28	941.28	941.28	470.64	27,074.31
2.检测中心出租收入	租赁面积	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	
	出租单价（元/㎡/月）	33.03	33.03	33.03	33.03	33.03	
	预计年使用率	95%	95%	95%	95%	95%	
	小计	2,635.60	2,635.60	2,635.60	2,635.60	1,317.80	75,808.07
3.标准化厂房出租收入	租赁面积	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00	
	出租单价（元/㎡/月）	11.56	11.56	11.56	11.56	11.56	
	预计年使用率	95%	95%	95%	95%	95%	
	小计	1,581.36	1,581.36	1,581.36	1,581.36	790.68	45,484.84
4.物业管理费收入	租赁面积	220,000.00	220,000.00	220,000.00	220,000.00	220,000.00	
	出租单价（元/	5.66	5.66	5.66	5.66	5.66	

项目		2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	合计
	m²/月)						
	预计年使用率	95%	95%	95%	95%	95%	
	小计	1,419.62	1,419.62	1,419.62	1,419.62	709.81	40,832.83
合计		6,577.86	6,577.86	6,577.86	6,577.86	3,288.93	189,200.06

收入预测方法说明：

1、沂南县铜井食品产业园基础设施建设项目建成后，预计办公楼建筑面积 30000 m²，租赁价格按 1.0 元/m²/天计算；检测中心建筑面积 70000 m²，租赁价格按 1.2 元/m²/天计算；标准化厂房建筑面积 120000 m²，租赁价格按 0.42 元/m²/天计算。运营第一年按满负荷运营的 80%测算，第二年 85%，第三年 90%。

基于谨慎考虑，在预测项目收入时按 95.00%实现率进行计算。

租赁价格的确定：沂南县周边相近类似厂房租赁价格如下：

项目周边类似标准化厂房租赁费用对比表

单位：元/m²/天

序号	项目	标准化厂房 租赁价格	服务类用房租 赁价格	数据来源
1	河东区凤凰岭	1.42		https://linyi.58.com/fangchan/47411821360147x.shtml?prd=AyFAvYCZaKOYAJZakIjg9VofwCptkX%2BsDXwXyCHV%2B6g%3D&houseId=2146671449840649&gpos=198&keyword=&PGTID=0d30576d-001f-9b72-1362-9fe0fcfa0966&ClickID=33
2	国际科技模具产业园	1.50		临沂未来科技城开发建设集团提供
3	兰山区蒙山大道	1.00		https://linyi.58.com/fangchan/33649822610861x.shtml?houseId=1070539408171009&gpos=99
4	环球中心		1.50	https://linyi.58.com/zhaozu/47369530047517x.shtml?prd=501TQiMWajLzijBBUa8JOUPAmYdOZulbUI0s%2F%2FjoCn8%3D&houseId=2141258162363394&gpos=23&legourl=%2F%2Flegoclick.58.com%2Fjump%3Ftarget%3Dszz_pyOOpi3draOWUvYfXh66ULGds1ELn1mOPHnknjELPHDLXaO1pZwVUT7bsHlBmW0QPWb1sHDvrHbVPAN3radBuj7WsH0vuHnkPjmzuANLPkDzP1T1rHmYnjbkrcOPEDKnWDYnHcdrijDvnWnvn1nOPTDdrjTkTHN3njTKnikQPTDdnjNKNHm1nW91nHE1njc3P9Dznk7AEzdEEzL--mUb8Fo-Msjb8Jxb8sf-BFxCCpWGC

				Ug-6GM-ouxhGUkKnEDQTEDVnEDKnHE1nHcv nWcvPHTYnWTznWEknTDvTgK60h7V01DzP1C kTHDKnvRBuyckuhcVnJnLnzYYnW7hsyFbn1nVr y7-rAczuyDQujwBTHDYn1DzPWczPWN1rjDLP WDknWKNHE1nHcvnWcvPHcOP19Lnj9YrTDK TEDKtiYKTEDKm1NfUhuAPvGF2dFYigIlliYr HIKu1YqTHDQnB3zn1n8nHEQsW0LTiYQTHTK THD_nHEKXLYKnHTkn1EKnHTknHNQPED3nH 7WnWPhnad-mHR6sHELuhNVrjcLPaYznmYnyE LnvPhmHmKTHTKTEDkTHNkPikQPHednzKzPW N3PEDQTyOdUAkKryNQPW7hmlwWmhmQmH mQuT&referinfo=false&utm_source=&spm=&prod uct=jingxuan&keyword=&PGTID=0d30000d-001f- 9000-2b86-5538cbfe01cb&ClickID=27
5	沂南县澳 柯玛路写 字楼		1.00	https://yinanxian.58.com/zhaozu/42169665929124x.shtml?prd=xXePleNi6VetArz7bmbZ5GdTv8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&houseId=1475675554603009&gpos=8&PGTID=0d305766-0000-0577-09f8-31104b155263&ClickID=1
6	东岳国际 大厦		1.00	https://yinanxian.58.com/zhaozu/46937630283301x.shtml?prd=o8QqFjM7%2ByXLcjMjt6fzFWdTv8HLOnRB2V6n6UFnBo%3D&houseId=2085974992101382&gpos=10&keyword=&PGTID=0d30000d-001f-96fc-5b9f-28b2aca6837a&ClickID=16
平均价格		1.30	1.17	

2、管理费收入

根据《临沂物业收费管理办法》实行市场调节价的物业服务收费，参考周边商品住宅物业单价，由业主或物业使用人与物业服务企业通过物业服务合同约定。上述出租建筑物总建筑面积 220000.00 平方米，园区统一收取物业管理费用，按照 0.2 元/平方米/天收取，可实现年管理收入 1584 万元。

谨慎考虑园区经营初期及市场开拓情况，第一年按照收入的 80% 计算，第二年 85%，第三年 90%。

基于谨慎考虑，在预测项目收入时按 95.00% 实现率进行计算。

（二）付现成本预测

本项目运营成本主要为燃料动力费、职工工资及福利费、修理

费、营业费用、支付的各项税金、利息支出。年度付现成本预测如下：

表 3 付现成本（单位：万元）

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1.燃料动力费	10.03	20.05	20.05	20.05	20.05
2.职工工资及福利	228.00	456.00	456.00	456.00	456.00
3.修理费	164.20	328.39	328.39	328.39	328.39
4.营业费用	20.77	88.28	93.47	98.67	98.67
5.各项税费	69.75	540.53	632.41	797.99	797.99
6.利息支出	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50
合计	1,942.24	2,882.75	2,979.82	3,150.60	3,150.60

（续表）

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1.燃料动力费	20.05	20.05	20.05	20.05	20.05
2.职工工资及福利	478.80	478.80	478.80	478.80	478.80
3.修理费	328.39	328.39	328.39	328.39	328.39
4.营业费用	98.67	98.67	98.67	98.67	98.67
5.各项税费	792.29	792.29	792.29	792.29	792.29
6.利息支出	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50
合计	3,167.70	3,167.70	3,167.70	3,167.70	3,167.70

（续表）

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1.燃料动力费	20.05	20.05	20.05	20.05	20.05
2.职工工资及福利	502.74	502.74	502.74	502.74	502.74
3.修理费	328.39	328.39	328.39	328.39	328.39
4.营业费用	98.67	98.67	98.67	98.67	98.67
5.各项税费	786.31	786.31	786.31	786.31	786.31
6.利息支出	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50
合计	3,185.66	3,185.66	3,185.66	3,185.66	3,185.66

（续表）

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
1.燃料动力费	20.05	20.05	20.05	20.05	20.05
2.职工工资及福利	527.88	527.88	527.88	527.88	527.88
3.修理费	328.39	328.39	328.39	328.39	328.39
4.营业费用	98.67	98.67	98.67	98.67	98.67
5.各项税费	780.02	780.02	780.02	780.02	780.02
6.利息支出	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50
合计	3,204.51	3,204.51	3,204.51	3,204.51	3,204.51

（续表）

项目	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
1.燃料动力费	20.05	20.05	20.05	20.05	20.05

项目	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
2.职工工资及福利	554.27	554.27	554.27	554.27	554.27
3.修理费	328.39	328.39	328.39	328.39	328.39
4.营业费用	98.67	98.67	98.67	98.67	98.67
5.各项税费	773.42	773.42	773.42	773.42	773.42
6.利息支出	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50
合计	3,224.30	3,224.30	3,224.30	3,224.30	3,224.30

(续表)

项目	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	合计
1.燃料动力费	20.05	20.05	20.05	20.05	10.03	581.45
2.职工工资及福利	581.98	581.98	581.98	581.98	290.99	14,989.37
3.修理费	328.39	328.39	328.39	328.39	164.20	9,523.31
4.营业费用	98.67	98.67	98.67	98.67	49.33	2,817.23
5.各项税费	766.50	766.50	766.50	766.50	193.02	21,757.92
6.利息支出	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50	720.00	42,755.50
合计	3,245.09	3,245.09	3,245.09	3,245.09	1,427.57	92,424.78

成本预测方法说明：

1、燃料动力费

本项目燃动力费主要为水、电等，年消耗量 20.05 万元（企业租赁建筑物的燃料、动力消耗费由企业自行交纳）。

2、职工工资及福利费

本项目职工 80 人，其中管理人员 20 人，每人年薪 6.5 万元，普通职工 60 人，每人年薪 4.5 万元，福利费按职工工资的 14%计取，合计职工年工资及福利费 456 万元。考虑物价及通货膨胀因素，人员经费每五年上涨 5%。

3、修理费用

本项目按建设投资的 0.5%计算，年修理费为 328.39 万元。

4、营业费用

本项目营业费用按收入比例的 1.5%计算，平均每年营业费用估算为 98.67 万元。

5、支付的各项税金

（1）企业所得税：按照应纳税所得额的 25%计算。

（2）增值税：按照应纳税额的 9%计算。

（3）各项附加税：城市维护建设税按照应缴增值税的 5%计算；教育费附加按照应缴增值税的 3%计算；地方教育费附加按照应缴增值税的 2%计算。

（4）房产税：按照房产租金收入 12%计算。

（5）土地使用税：以实际占用的土地面积为计税依据，沂南县

适用单位税率为 3.00 元/m²。

6、利息支出

沂南县铜井食品产业园基础设施建设项目计划发债金额 35,000.00 万元，其中：2021 年 7 月份已发行债券 10,000.00 万元，利率 3.67%，期限 30 年；2021 年 9 月份已发行债券 5,000.00 万元，利率 3.65%，期限 30 年；本次拟发行债券 8,000.00 万元，利率 4.50%；预计 2022 年下半年发行 12,000.00 万元，利率 4.50%，期限 30 年。

表 4：可供还本付息资金计算表（金额单位：万元）

项目名称	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
收入	2,769.63	5,885.45	6,231.66	6,577.86	6,577.86
付现成本费用	1,942.24	2,882.75	2,979.82	3,150.60	3,150.60
现金净流入	827.39	3,002.70	3,251.83	3,427.26	3,427.26
加：支付的债券利息	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50
可支付本息的项目收益	2,276.89	4,452.20	4,701.33	4,876.76	4,876.76
(续表)					
项目名称	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
收入	6,577.86	6,577.86	6,577.86	6,577.86	6,577.86
付现成本费用	3,167.70	3,167.70	3,167.70	3,167.70	3,167.70
现金净流入	3,410.16	3,410.16	3,410.16	3,410.16	3,410.16
加：支付的债券利息	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50
可支付本息的项目收益	4,859.66	4,859.66	4,859.66	4,859.66	4,859.66
(续表)					
项目名称	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
收入	6,577.86	6,577.86	6,577.86	6,577.86	6,577.86
付现成本费用	3,185.66	3,185.66	3,185.66	3,185.66	3,185.66
现金净流入	3,392.21	3,392.21	3,392.21	3,392.21	3,392.21

加：支付的债券利息	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50
可支付本息的项目收益	4,841.71	4,841.71	4,841.71	4,841.71	4,841.71

(续表)

项目名称	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
收入	6,577.86	6,577.86	6,577.86	6,577.86	6,577.86
付现成本费用	3,204.51	3,204.51	3,204.51	3,204.51	3,204.51
现金净流入	3,373.35	3,373.35	3,373.35	3,373.35	3,373.35
加：支付的债券利息	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50
可支付本息的项目收益	4,822.85	4,822.85	4,822.85	4,822.85	4,822.85

(续表)

项目名称	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
收入	6,577.86	6,577.86	6,577.86	6,577.86	6,577.86
付现成本费用	3,224.30	3,224.30	3,224.30	3,224.30	3,224.30
现金净流入	3,353.56	3,353.56	3,353.56	3,353.56	3,353.56
加：支付的债券利息	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50
可支付本息的项目收益	4,803.06	4,803.06	4,803.06	4,803.06	4,803.06

(续表)

项目名称	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	合计
收入	6,577.86	6,577.86	6,577.86	6,577.86	3,288.93	189,200.06

付现成本费用	3,245.09	3,245.09	3,245.09	3,245.09	1,427.57	92,424.78
现金净流入	3,332.77	3,332.77	3,332.77	3,332.77	1,861.36	96,775.28
加：支付的债券利息	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50	720.00	42,755.50
可支付本息的项目收益	4,782.27	4,782.27	4,782.27	4,782.27	2,581.36	139,530.78

(三) 项目运营损益

项目运营损益表见表 5。

(四) 项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 6。

表 5 项目运营损益表（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	2034 年	2035 年
一、收入/成本/税金													
营业收入	2,769.63	5,885.45	6,231.66	6,577.86	6,577.86	6,577.86	6,577.86	6,577.86	6,577.86	6,577.86	6,577.86	6,577.86	6,577.86
营业成本	422.99	892.72	897.91	903.11	903.11	925.91	925.91	925.91	925.91	925.91	949.85	949.85	949.85
税金及附加	69.75	148.33	157.17	166.00	166.00	166.00	166.00	166.00	166.00	166.00	166.00	166.00	166.00
息税折旧及摊销前利润	2,276.89	4,844.40	5,176.58	5,508.75	5,508.75	5,485.95	5,485.95	5,485.95	5,485.95	5,485.95	5,462.01	5,462.01	5,462.01
二、折旧和摊													
总折旧和摊销	1,826.11	1,826.11	1,826.11	1,531.30	1,531.30	1,531.30	1,531.30	1,531.30	1,531.30	1,531.30	1,531.30	1,531.30	1,531.30
息税前利润	450.77	3,018.29	3,350.46	3,977.45	3,977.45	3,954.65	3,954.65	3,954.65	3,954.65	3,954.65	3,930.71	3,930.71	3,930.71
三、财务费用													
利息支出	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50
总财务费用	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50
税前利润	-998.73	1,568.79	1,900.96	2,527.95	2,527.95	2,505.15	2,505.15	2,505.15	2,505.15	2,505.15	2,481.21	2,481.21	2,481.21
四、所得税													
所得税费用		392.20	475.24	631.99	631.99	626.29	626.29	626.29	626.29	626.29	620.30	620.30	620.30
五、净利润	-998.73	1,568.79	1,900.96	2,527.95	2,527.95	2,505.15	2,505.15	2,505.15	2,505.15	2,505.15	2,481.21	2,481.21	2,481.21

(续) 表 7: 项目运营损益表 (单位: 万元)

年度	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
一、收入/成本 /税金													
营业收入	6,577.86	6,577.86	6,577.86	6,577.86	6,577.86	6,577.86	6,577.86	6,577.86	6,577.86	6,577.86	6,577.86	6,577.86	6,577.86
营业成本	949.85	949.85	974.98	974.98	974.98	974.98	974.98	1,001.38	1,001.38	1,001.38	1,001.38	1,001.38	1,029.09
税金及附加	166.00	166.00	166.00	166.00	166.00	166.00	166.00	166.00	166.00	166.00	166.00	166.00	166.00
息税折旧及摊 销前利润	5,462.01	5,462.01	5,436.87	5,436.87	5,436.87	5,436.87	5,436.87	5,410.48	5,410.48	5,410.48	5,410.48	5,410.48	5,382.76
二、折旧和摊													
总折旧和摊销	1,531.30	1,531.30	1,531.30	1,531.30	1,531.30	1,531.30	1,531.30	1,531.30	1,531.30	1,531.30	1,531.30	1,531.30	1,531.30
息税前利润	3,930.71	3,930.71	3,905.58	3,905.58	3,905.58	3,905.58	3,905.58	3,879.18	3,879.18	3,879.18	3,879.18	3,879.18	3,851.47
三、财务费用													
利息支出	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50
总财务费用	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50
税前利润	2,481.21	2,481.21	2,456.08	2,456.08	2,456.08	2,456.08	2,456.08	2,429.68	2,429.68	2,429.68	2,429.68	2,429.68	2,401.97
四、所得税													
所得税费用	620.30	620.30	614.02	614.02	614.02	614.02	614.02	607.42	607.42	607.42	607.42	607.42	600.49
五、净利润	2,481.21	2,481.21	2,456.08	2,456.08	2,456.08	2,456.08	2,456.08	2,429.68	2,429.68	2,429.68	2,429.68	2,429.68	2,401.97

(续) 表 8: 项目运营损益表 (单位: 万元)

年度	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
一、收入/成本/税金				
营业收入	6,577.86	6,577.86	6,577.86	3,288.93
营业成本	1,029.09	1,029.09	1,029.09	514.55
税金及附加	166.00	166.00	166.00	83.00
息税折旧及摊销前利润	5,382.76	5,382.76	5,382.76	2,691.38
二、折旧和摊销				
总折旧和摊销	1,531.30	1,531.30	1,531.30	1,531.30
息税前利润	3,851.47	3,851.47	3,851.47	1,160.09
三、财务费用				
利息支出	1,449.50	1,449.50	1,449.50	720.00
总财务费用	1,449.50	1,449.50	1,449.50	720.00
税前利润	2,401.97	2,401.97	2,401.97	440.09
四、所得税				
所得税费用	600.49	600.49	600.49	110.02
五、净利润	2,401.97	2,401.97	2,401.97	440.09

表 6：项目资金测算平衡表（单位：万元）

序号	项目	2021-2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一	筹资活动				
（一）	现金流入	70,000.00			
1	自有资本金流入	35,000.00			
2	专项债券资金流入	35,000.00			
（二）	现金流出	2,179.00	1,449.50	1,449.50	1,449.50
1	付息	2,179.00	1,449.50	1,449.50	1,449.50
2	偿还本金				
（三）	筹资活动净流入	67,821.00	-1,449.50	-1,449.50	-1,449.50
二	投资活动				
（一）	现金流入				
（二）	现金流出（基建支出）	63,151.24			
（三）	投资活动净流入	-63,151.24	-		
三	经营活动				
（一）	现金流入	2,769.63	5,885.45	6,231.66	6,577.86
（二）	现金流出	492.74	1,433.25	1,530.32	1,701.10
（三）	经营活动净流入	2,276.89	4,452.20	4,701.33	4,876.76
四	期末现金流入净额	6,946.65	9,949.35	13,201.19	16,628.45

(续表)

序号	项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	筹资活动				
(一)	现金流入				
1	自有资本金流入				
2	专项债券资金流入				
(二)	现金流出	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50
1	付息	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50
2	偿还本金				
(三)	筹资活动净流入	-1,449.50	-1,449.50	-1,449.50	-1,449.50
二	投资活动				
(一)	现金流入				
(二)	现金流出 (基建支出)				
(三)	投资活动净流入				
三	经营活动				
(一)	现金流入	6,577.86	6,577.86	6,577.86	6,577.86
(二)	现金流出	1,701.10	1,718.20	1,718.20	1,718.20
(三)	经营活动净流入	4,876.76	4,859.66	4,859.66	4,859.66
四	期末现金流入净额	20,055.71	23,465.87	26,876.03	30,286.19

(续表)

序号	项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	筹资活动				
(一)	现金流入				
1	自有资本金流入				
2	专项债券资金流入				
(二)	现金流出	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50
1	付息	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50
2	偿还本金				
(三)	筹资活动净流入	-1,449.50	-1,449.50	-1,449.50	-1,449.50
二	投资活动				
(一)	现金流入				
(二)	现金流出（基建支出）				
(三)	投资活动净流入				
三	经营活动				
(一)	现金流入	6,577.86	6,577.86	6,577.86	6,577.86
(二)	现金流出	1,718.20	1,718.20	1,736.16	1,736.16
(三)	经营活动净流入	4,859.66	4,859.66	4,841.71	4,841.71
四	期末现金流入净额	33,696.35	37,106.51	40,498.72	43,890.92

（续表）

序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
----	----	--------	--------	--------	--------

序号	项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一	筹资活动				
(一)	现金流入				
1	自有资本金流入				
2	专项债券资金流入				
(二)	现金流出	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50
1	付息	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50
2	偿还本金				
(三)	筹资活动净流入	-1,449.50	-1,449.50	-1,449.50	-1,449.50
二	投资活动				
(一)	现金流入				
(二)	现金流出（基建支出）				
(三)	投资活动净流入				
三	经营活动				
(一)	现金流入	6,577.86	6,577.86	6,577.86	6,577.86
(二)	现金流出	1,736.16	1,736.16	1,736.16	1,755.01
(三)	经营活动净流入	4,841.71	4,841.71	4,841.71	4,822.85
四	期末现金流入净额	47,283.13	50,675.33	54,067.54	57,440.89

（续表）

序号	项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
----	----	--------	--------	--------	--------

序号	项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一	筹资活动				
(一)	现金流入				
1	自有资本金流入				
2	专项债券资金流入				
(二)	现金流出	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50
1	付息	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50
2	偿还本金				
(三)	筹资活动净流入	-1,449.50	-1,449.50	-1,449.50	-1,449.50
二	投资活动				
(一)	现金流入				
(二)	现金流出（基建支出）				
(三)	投资活动净流入				
三	经营活动				
(一)	现金流入	6,577.86	6,577.86	6,577.86	6,577.86
(二)	现金流出	1,755.01	1,755.01	1,755.01	1,755.01
(三)	经营活动净流入	4,822.85	4,822.85	4,822.85	4,822.85
四	期末现金流入净额	60,814.25	64,187.60	67,560.95	70,934.30

（续表）

序号	项目	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
----	----	--------	--------	--------	--------

序号	项目	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	筹资活动				
(一)	现金流入				
1	自有资本金流入				
2	专项债券资金流入				
(二)	现金流出	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50
1	付息	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50
2	偿还本金				
(三)	筹资活动净流入	-1,449.50	-1,449.50	-1,449.50	-1,449.50
二	投资活动				
(一)	现金流入				
(二)	现金流出（基建支出）				
(三)	投资活动净流入				
三	经营活动				
(一)	现金流入	6,577.86	6,577.86	6,577.86	6,577.86
(二)	现金流出	1,774.80	1,774.80	1,774.80	1,774.80
(三)	经营活动净流入	4,803.06	4,803.06	4,803.06	4,803.06
四	期末现金流入净额	74,287.86	77,641.42	80,994.98	84,348.53

（续表）

序号	项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
----	----	--------	--------	--------	--------

序号	项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
一	筹资活动				
(一)	现金流入				
1	自有资本金流入				
2	专项债券资金流入				
(二)	现金流出	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50
1	付息	1,449.50	1,449.50	1,449.50	1,449.50
2	偿还本金				
(三)	筹资活动净流入	-1,449.50	-1,449.50	-1,449.50	-1,449.50
二	投资活动				
(一)	现金流入				
(二)	现金流出（基建支出）				
(三)	投资活动净流入				
三	经营活动				
(一)	现金流入	6,577.86	6,577.86	6,577.86	6,577.86
(二)	现金流出	1,774.80	1,795.59	1,795.59	1,795.59
(三)	经营活动净流入	4,803.06	4,782.27	4,782.27	4,782.27
四	期末现金流入净额	87,702.09	91,034.86	94,367.64	97,700.41

（续表）

序号	项目	2051 年	2052 年	合计
----	----	--------	--------	----

序号	项目	2051 年	2052 年	合计
一	筹资活动			
(一)	现金流入			70,000.00
1	自有资本金流入			35,000.00
2	专项债券资金流入			35,000.00
(二)	现金流出	16,449.50	20,720.00	78,485.00
1	付息	1,449.50	720.00	43,485.00
2	偿还本金	15,000.00	20,000.00	35,000.00
(三)	筹资活动净流入	-16,449.50	-20,720.00	-8,485.00
二	投资活动			-
(一)	现金流入			-
(二)	现金流出（基建支出）			63,151.24
(三)	投资活动净流入			-63,151.24
三	经营活动			-
(一)	现金流入	6,577.86	3,288.93	189,200.06
(二)	现金流出	1,795.59	707.57	49,669.28
(三)	经营活动净流入	4,782.27	2,581.36	139,530.78
四	期末现金流入净额	86,033.18	67,894.54	67,894.54

（五）其他需要说明的事项

1. 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

本项目收入主要是租赁费及管理费收入，项目建设资金包含项目资本金及债券融资。通过对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139,530.78万元，融资本息合计为78,485.00万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到1.78倍。

表7 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	35,000.00	43,485.00	78,485.00	
银行借款				
融资合计	35,000.00	43,485.00	78,485.00	139,530.78
覆盖倍数				1.78

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、工期风险:工期延误造成机械、人力资源投入增加,债券利息增加导致成本增加。

2、质量风险:质量问题造成的返工、工期延误影响成本。

3、安全风险:发生安全事故造成成本增加,且安全事故会造成工期延误,从而导致成本增加。

4、环境破坏、环境保护风险。

5、财政和经济风险:通货膨胀、汇率的变动、税费的变化、材料价格变化。

6、材料风险:新材料、新工艺的引进,消耗定额变化,材料价格变化等。

7、资金风险:资金筹措方式不合理、资金不到位、资金短缺。

8、自然灾害风险:洪水、地震、火灾、台风、塌方、雷电等自然灾害或恶劣天气。

9、人员及工资风险:技术人员、管理人员、一般工人的素质及工资的变化。

10、设备风险:施工设备选型不当,出现故障,安装失误。

（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,如果项目建成后入驻园区企业数量和质量距离预期差距过大,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，特别是日常公用设施维护、物业管理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

铜井食品产业园基础设施建设项目，项目主管部门为沂南县铜井镇人民政府，实施单位为沂南县国帅园区建设有限公司，项目共发债金额 3.5 亿元，本次拟申请专项债券 0.8 亿元用于铜井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

（1）项目建设符合《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》的要求

在“第五十五章 实施就业优先战略”中提出“促进创业带动就业开展“创业齐鲁，乐业山东”行动,完善区域性、综合性创业生态加强创业孵化载体和创业园区建设,提升线上线下创业服务能力,打造培训学习、创业实践、咨询指导、跟踪帮扶等一体化创业培训体系,落实场地支持、租金减免、税收优惠、创业补贴等扶持政策,吸引激励高校毕业生来鲁留鲁就业创业。鼓励个体经营,支持微商电商、网络直播等多样化创业就业.实施齐鲁乡创计划,支持返乡入乡人员创业发展。”

在“第六十一章 保障人民生命安全”中提出“提高安全生产水

平，坚持党政同责、一岗双责、齐抓共管、失职追责，强化地方各级党委、政府对安全生产工作的领导，坚决遏制重特大安全事故发生，加强安全生产检测预警和监管监察执法，强化交通、矿山、危化品、建筑、消防、民爆、特种设备等重点领域专项整治，有效推进风险分级管控、隐患排查治理双重预防体系和安全生产标准化一体化建设。持续深入开展安全生产专项整治三年行动和安全生产大排查、大整治行动，坚持“视隐患为事故”原则，实行重大隐患治理逐级挂牌督办和整改效果评价。强化企业主体责任，加强安全生产培训，严格落实企业全员安全生产责任制，依法惩治安全生产领域违法行为。深入实施“互联网+安全生产”，开展安全产业示范园区创建。

（2）项目建设符合《临沂市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》的要求

在“四、培育现代产业体系，在推动新旧动能转换中闯出新路径”

11. 优化构建产业布局。坚持集群化、园区化、高端化、智能化发展方向，探索形成合理的产业布局，初步构建“东钢、西木、南智、北食、中新兴”重点产业布局。“东钢”以莒南县、临沂临港经济开发区为主体，建设东部精品钢制造业基地。“西木”以兰山区义堂镇、费县探沂镇和平邑县卞桥镇为主体，建设高端木业产业集群。“南智”以兰陵县、郯城县和临沭县为主体，打造智能制造新中心。“北食”以沂水县、沂南县、蒙阴县和平邑县为主体，打造农业产业与生态融合发展带。“中新兴”以兰山区、河东区、罗庄区、临沂经济技术开发区、临沂高新技术产业开发区和综合保税区为主体，打造创新要素

驱动核心功能区

本项目属于有助于进一步推动铜井镇食品产业园的健康发展，优化沂南县工业空间布局，符合《临沂市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》。

2、项目实施的公益性

（1）通过集约效应，不仅解决企业“用地难”、“成本高”等问题，产业园的配套优势在整合资源、节约成本等方面也将起到不可替代的作用。

（2）产业集聚通过规模效应塑造较强的竞争力，使产业园内的企业获得成本、供应链、资金等方面上的支持和优势，促进企业发展。

（3）产业园建成后，可以解决大量人员就业问题，吸纳部分农村剩余劳动力，缓解社会就业压力。产业园建设将成为解决新增就业和扩大就业的主要渠道，在推动地区经济建设、解决政府税收问题的同时，也能更好的改善民生，促进社会整体的和谐发展。

（4）产业园也是推进创新和小企业家创业的重要平台，通过园区的建设和发展，必定会促进当地更多新产业、新技术、新模式的发展和提升，并为实体经济发展培养一大批优秀企业家和技术管理人员，成为地区经济持续发展的又一个新引擎、新动力。

（5）项目建设还具有扩大投资和刺激消费的双重作用。本项目的建设可拉动投资增长，并有效地带动建材、装饰、运输等相关行业的发展，扩大就业，提高从业人员的收入水平，促进当地经济发展。

3、项目成熟度

经过近几年的发展，沂南县已初步形成了以生猪屠宰、肉鸭肉鸡孵化、饲养、面粉加工、糖果制造为主的食品产业集群。现阶段食品加工产业集群中拥有信和粮油的“沂雪”、万香斋的“林府”、阳都食品的“孔明斋”、皇上皇众信的“众信”等 12 个山东省著名商标，集群规模以上企业 80 余家，其中，省级农业产业化龙头企业 3 家（农丰、青果、万香斋），市级农业产业化龙头企业 35 家（皇上皇众信、太合食品、众诚鸭业）。其中，鸡屠宰加工企业 5 家（华懋、太合、华宇、利华、双丰）、鸭屠宰加工企业 42 家、生猪屠宰加工企业 5 家（顺发、皇上皇众信、鑫盛源、佳乐、东方）、饲料生产加工企业 21 家、其他食品加工 16 家。

本项目建成后，可以吸引沂南县食品产业企业入驻园区，形成集群效应，在进一步促进和带动县域食品产业发展的同时，也将持续提升园区吸引力，形成良性发展循环。沂南县食品产业健全的产业链和庞大的市场规模，则为项目实施提供了成熟的条件。

（三）评估结论

通过对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 139,530.78 万元，融资本息合计为 78,485.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.78 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。项目建成后能促进中小科技企业的发展和区域科技产业水平的提高。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。