

2022年山东省济宁市邹城市小微产业园
基础设施综合提升项目
实施方案



一、项目基本情况

(一) 项目名称

邹城市小微产业园基础设施综合提升项目

(二) 项目单位

项目立项主体名称：山东正方控股集团有限公司，成立于 2010 年 02 月 10 日，注册地位于邹城市西外环路 1888 号，法定代表人为朱坤。经营范围包括一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；企业管理咨询；物业管理；建筑材料销售；装卸搬运；土地整治服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；非居住房地产租赁；会议及展览服务；健身休闲活动；个人商务服务；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；停车场服务；林业产品销售；防洪除涝设施管理；水资源管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：矿产资源（非煤矿山）开采；各类工程建设活动；天然水收集与分配；河道采砂；住宿服务；食品经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）山东正方控股集团有限公司对外投资 24 家公司。

(三) 项目规划审批

2021 年 10 月 21 日，项目完成《山东省建设项目备案证明》，项目代码：2120-370883-04-01-955726；山东正方控股集团有限公司承诺所填写各项内容真实、准确、完整，建设项目符合相关产业政策规定。

2022 年 4 月 23 日，山东省人民政府颁发《山东省人民政府建设

用地批件》(鲁政土字〔2022〕104号),原则同意邹城市城前镇榆官村等2村城乡建设用地增减挂钩试点项目。

(四) 项目规模与主要建设内容

新建标准化车间、设备间、创业孵化楼、门卫、停车位及园区路网及消防、供电等配套设施工程。

(五) 项目建设期限

本项目建设期为21个月,计划2022年3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)《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)《产业结构调整指导目录(2019年)》;

(3)1《中华人民共和国环境保护法》;

(4)《中华人民共和国水污染防治法》;

(5)《中华人民共和国土地管理法》;

(6)《室外排水设计规范》(GB 50014-2016);

(7)《建筑设计防火规范》(GB 50016-2014);

(8)《建筑抗震设计规范》(GB50011-2010);

(9)《建筑结构可靠度设计统一标准》(GB50068-2001);

(10)《民用建筑设计通则》(GB50352-2005);

(11)《办公建筑设计规范》JGJ67-2006;

(12)《建筑给水排水设计规范》(GB50015-2003)(2009年);

(13)其他与项目有关资料。

(14) 项目承担单位提供的基础数据。

2. 估算总额

本项目总投资 55,000.00 万元，其中工程费用 41,966.21 万元，建设用地费用 7,400.37 万元，工程建设其他费用 4,663.42 万元(含建设期利息)，工程预备费 970.00 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	55,000.00	100%	
一、资本金	17,500.00	31.82%	
自有资金	17,500.00	31.82%	
二、债务资金	27,500.00	68.18%	
专项债券	27,500.00	50.00%	
银行借款	10,000.00	18.18%	

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 运营收入预测

根据项目可行性研究报告，本项目主要收入为创业孵化楼、车间、存储型仓库租赁收入，园区物业管理收入，停车场收入。

1. 租赁收入

本项目对创业孵化楼、车间、存储型仓库进行租赁经营。创业孵化楼面积 5,400.00 m²，租赁价格为每平方米每天 0.70 元；车间租赁面积 176,400.00 m²，租赁价格为每平方米每天 0.60 元；存储型仓库租赁面积 1,168.77 m²，租赁价格为每平方米每天 0.60 元。租赁价格均每 3 年上幅 5%。经测算，预计经营期内年平均租赁收入为 5,548.19 万元。

2. 物业管理收入

本项目对园区内企业按照每平方米每月 2 元收取物业管理费，园区租赁面积共计 182,851.89m²。经测算，预计经营期内年平均物业费收入为 359.72 万元。

3. 停车场收入

本项目建设停车位 300 个，预计每天停车 1500 车次，停车费每小时 2 元。正常经营情况下，出租率为 100%，预计经营期内年平均停车场收入为 525.60 万元。

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年度	租赁收入	停车场收入	物业收入	合计
2024 年	4,806.55	525.60	359.72	5,691.87
2025 年	4,806.55	525.60	359.72	5,691.87
2026 年	4,806.55	525.60	359.72	5,691.87
2027 年	5,046.88	525.60	359.72	5,932.19
2028 年	5,046.88	525.60	359.72	5,932.19
2029 年	5,046.88	525.60	359.72	5,932.19
2030 年	5,299.22	525.60	359.72	6,184.54
2031 年	5,299.22	525.60	359.72	6,184.54
2032 年	5,299.22	525.60	359.72	6,184.54
2033 年	5,564.18	525.60	359.72	6,449.50
2034 年	5,564.18	525.60	359.72	6,449.50

年度	租赁收入	停车场收入	物业收入	合计
2035年	5,564.18	525.60	359.72	6,449.50
2036年	5,842.39	525.60	359.72	6,727.71
2037年	5,842.39	525.60	359.72	6,727.71
2038年	5,842.39	525.60	359.72	6,727.71
2039年	6,134.51	525.60	359.72	7,019.83
2040年	6,134.51	525.60	359.72	7,019.83
2041年	6,134.51	525.60	359.72	7,019.83
2042年	6,441.24	525.60	359.72	7,326.55
2043年	6,441.24	525.60	359.72	7,326.55
合计	110,963.70	10,512.00	7,194.31	128,670.01

（二）项目运营成本预测

本项目运营成本主要包括工资及福利费、修理费、其他费用。成本估算构成如下：

1. 工资及福利费

本项目劳动定员为 25 人，工资每 5 年上浮 5%，经营期内年平均总工资为 140.94 万元。

2. 修理费

修理费为设备资产的 0.5%，则正常运营期每年合计为 1.99 万元。

3. 其他费用

其他费用为人员工资的 20%，计算期内其他费用合计为 563.76 万元。

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

年度	工资及福利费	其他费用	修理费	合计
2024年	130.80	26.16	1.99	158.95
2025年	130.80	26.16	1.99	158.95
2026年	130.80	26.16	1.99	158.95
2027年	130.80	26.16	1.99	158.95
2028年	130.80	26.16	1.99	158.95
2029年	137.34	27.47	1.99	166.80
2030年	137.34	27.47	1.99	166.80
2031年	137.34	27.47	1.99	166.80

年度	工资及福利费	其他费用	修理费	合计
2032年	137.34	27.47	1.99	166.80
2033年	137.34	27.47	1.99	166.80
2034年	144.21	28.84	1.99	175.04
2035年	144.21	28.84	1.99	175.04
2036年	144.21	28.84	1.99	175.04
2037年	144.21	28.84	1.99	175.04
2038年	144.21	28.84	1.99	175.04
2039年	151.42	30.28	1.99	183.69
2040年	151.42	30.28	1.99	183.69
2041年	151.42	30.28	1.99	183.69
2042年	151.42	30.28	1.99	183.69
2043年	151.42	30.28	1.99	183.69
合计	2,818.82	563.76	39.82	3,422.41

（三）相关税费

根据国家增值税相关政策，固定资产增值税进项税额可以凭增值税扣税凭证从销项税额中抵扣。本项目运营期2024年-2031年可抵扣固定资产进项税额约等于运营期销项税额，因此2024年-2031年无增值税、税金及附加，2032年起正常计取增值税、税金及附加。

（四）利息支出

本项目2022年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（十四期）—2022年山东省政府专项债券（二十六期）已发行3,000.00万元，利率3.28%；根据《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）文件，将2022年山东省政府专项债券（五期）邹城市城前镇榆官村城镇棚户区改造项目已发行的3,000.00万元调整至本项目，发行时间是2022年1月26日，发行期限7年，利率2.83%；2023年上半年后续拟再次发行21,500.00万元；期限均为20年，根据近期其他地方政府发行的二十年期债券，参照二十年期

地方政府专项债券发行利率，按 4.20%进行计算；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 4：债券存续期还本付息测算表（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	应付本息合计
2022 年		3,000.00		6,000.00	3.28%	56.28	56.28
		3,000.00			2.83%		
2023 年	6,000.00	21,500.00		27,500.00	4.20%	634.80	634.80
2024 年	27,500.00			27,500.00	4.20%	1,086.30	1,086.30
2025 年	27,500.00			27,500.00	4.20%	1,086.30	1,086.30
2026 年	27,500.00			27,500.00	4.20%	1,086.30	1,086.30
2027 年	27,500.00			27,500.00	4.20%	1,086.30	1,086.30
2028 年	27,500.00			27,500.00	4.20%	1,086.30	1,086.30
2029 年	27,500.00		3,000.00	24,500.00	4.20%	1,043.85	4,043.85
2030 年	24,500.00			24,500.00	4.20%	1,001.40	1,001.40
2031 年	24,500.00			24,500.00	4.20%	1,001.40	1,001.40
2032 年	24,500.00			24,500.00	4.20%	1,001.40	1,001.40
2033 年	24,500.00			24,500.00	4.20%	1,001.40	1,001.40
2034 年	24,500.00			24,500.00	4.20%	1,001.40	1,001.40
2035 年	24,500.00			24,500.00	4.20%	1,001.40	1,001.40
2036 年	24,500.00			24,500.00	4.20%	1,001.40	1,001.40
2037 年	24,500.00			24,500.00	4.20%	1,001.40	1,001.40
2038 年	24,500.00			24,500.00	4.20%	1,001.40	1,001.40
2039 年	24,500.00			24,500.00	4.20%	1,001.40	1,001.40
2040 年	24,500.00			24,500.00	4.20%	1,001.40	1,001.40
2041 年	24,500.00			24,500.00	4.20%	1,001.40	1,001.40
2042 年	24,500.00		3,000.00	21,500.00	4.20%	952.20	3,952.20
2043 年	21,500.00		21,500.00		4.20%	451.50	21,951.50
合计		27,500.00	27,500.00			20,586.93	48,086.93

表 4-1：调整金额 3000 万元债券存续期还本付息测算表（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	应付本息合计
2022 年		3,000.00		3,000.00	2.83%	7.08	7.08
2023 年	3,000.00			3,000.00	2.83%	84.90	84.90
2024 年	3,000.00			3,000.00	2.83%	84.90	84.90
2025 年	3,000.00			3,000.00	2.83%	84.90	84.90
2026 年	3,000.00			3,000.00	2.83%	84.90	84.90
2027 年	3,000.00			3,000.00	2.83%	84.90	84.90
2028 年	3,000.00			3,000.00	2.83%	84.90	84.90

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	应付本息合计
2029年	3,000.00		3,000.00	-	2.83%	42.45	3,042.45
合计		3,000.00	3,000.00			558.93	3,558.93

表 4-2：已发行 3000 万元债券存续期还本付息测算表（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	应付本息合计
2022年		3,000.00		3,000.00	3.28%	49.20	49.20
2023年	3,000.00			3,000.00	3.28%	98.40	98.40
2024年	3,000.00			3,000.00	3.28%	98.40	98.40
2025年	3,000.00			3,000.00	3.28%	98.40	98.40
2026年	3,000.00			3,000.00	3.28%	98.40	98.40
2027年	3,000.00			3,000.00	3.28%	98.40	98.40
2028年	3,000.00			3,000.00	3.28%	98.40	98.40
2029年	3,000.00			3,000.00	3.28%	98.40	98.40
2030年	3,000.00			3,000.00	3.28%	98.40	98.40
2031年	3,000.00			3,000.00	3.28%	98.40	98.40
2032年	3,000.00			3,000.00	3.28%	98.40	98.40
2033年	3,000.00			3,000.00	3.28%	98.40	98.40
2034年	3,000.00			3,000.00	3.28%	98.40	98.40
2035年	3,000.00			3,000.00	3.28%	98.40	98.40
2036年	3,000.00			3,000.00	3.28%	98.40	98.40
2037年	3,000.00			3,000.00	3.28%	98.40	98.40
2038年	3,000.00			3,000.00	3.28%	98.40	98.40
2039年	3,000.00			3,000.00	3.28%	98.40	98.40
2040年	3,000.00			3,000.00	3.28%	98.40	98.40
2041年	3,000.00			3,000.00	3.28%	98.40	98.40
2042年	3,000.00		3,000.00		3.28%	49.20	3,049.20
合计		3,000.00	3,000.00			1,968.00	4,968.00

表 4-3：剩余额度债券存续期还本付息测算表（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	应付本息合计
2023年		21,500.00		21,500.00	4.20%	451.50	451.50
2024年	21,500.00			21,500.00	4.20%	903.00	903.00
2025年	21,500.00			21,500.00	4.20%	903.00	903.00
2026年	21,500.00			21,500.00	4.20%	903.00	903.00
2027年	21,500.00			21,500.00	4.20%	903.00	903.00
2028年	21,500.00			21,500.00	4.20%	903.00	903.00
2029年	21,500.00			21,500.00	4.20%	903.00	903.00
2030年	21,500.00			21,500.00	4.20%	903.00	903.00
2031年	21,500.00			21,500.00	4.20%	903.00	903.00

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	应付本息合计
2032年	21,500.00			21,500.00	4.20%	903.00	903.00
2033年	21,500.00			21,500.00	4.20%	903.00	903.00
2034年	21,500.00			21,500.00	4.20%	903.00	903.00
2035年	21,500.00			21,500.00	4.20%	903.00	903.00
2036年	21,500.00			21,500.00	4.20%	903.00	903.00
2037年	21,500.00			21,500.00	4.20%	903.00	903.00
2038年	21,500.00			21,500.00	4.20%	903.00	903.00
2039年	21,500.00			21,500.00	4.20%	903.00	903.00
2040年	21,500.00			21,500.00	4.20%	903.00	903.00
2041年	21,500.00			21,500.00	4.20%	903.00	903.00
2042年	21,500.00			21,500.00	4.20%	903.00	903.00
2043年	21,500.00		21,500.00		4.20%	451.50	21,951.50
合计		21,500.00	21,500.00			18,060.00	39,560.00

(五) 银行贷款应付本息情况

本项目拟计划 2023 年申请银行贷款 10,000.00 万元，贷款期限 7 年，利率 6%。具体情况如下表：

表 5：银行贷款还本付息测算表（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	应付本息合计
2023年		10,000.00		10,000.00	6.00%	300.00	300.00
2024年	10,000.00			10,000.00	6.00%	600.00	600.00
2025年	10,000.00			10,000.00	6.00%	600.00	600.00
2026年	10,000.00			10,000.00	6.00%	600.00	600.00
2027年	10,000.00			10,000.00	6.00%	600.00	600.00
2028年	10,000.00			10,000.00	6.00%	600.00	600.00
2029年	10,000.00			10,000.00	6.00%	600.00	600.00
2030年	10,000.00		10,000.00		6.00%	300.00	10,300.00
合计		10,000.00	10,000.00			4,200.00	14,200.00

(六) 项目运营损益表

项目运营损益表见表 6。

(七) 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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、收入/成本/税金										
营业收入	5,691.87	5,691.87	5,691.87	5,932.19	5,932.19	5,932.19	6,184.54	6,184.54	6,184.54	6,449.50
营业成本	158.95	158.95	158.95	158.95	158.95	166.80	166.80	166.80	166.80	166.80
税金及附加	576.79	576.79	576.79	605.63	605.63	605.63	635.91	635.91	1,320.26	1,243.21
息税折旧及摊销前利润	4,956.13	4,956.13	4,956.13	5,167.62	5,167.62	5,159.77	5,381.83	5,381.83	4,697.48	5,039.49
二、折旧和摊销										
总折旧和摊销	1,106.09	1,106.09	1,106.09	1,106.09	1,106.09	1,106.09	1,106.09	1,106.09	1,106.09	1,106.09
息税前利润	3,850.04	3,850.04	3,850.04	4,061.53	4,061.53	4,053.68	4,275.75	4,275.75	3,591.39	3,933.41
三、财务费用										
利息支出	1,686.30	1,686.30	1,686.30	1,686.30	1,686.30	1,643.85	1,301.40	1,001.40	1,001.40	1,001.40
总财务费用	1686.3	1686.3	1686.3	1686.3	1686.3	1643.85	1301.4	1001.4	1001.4	1001.4
税前利润	2,163.74	2,163.74	2,163.74	2,375.23	2,375.23	2,409.83	2,974.35	3,274.35	2,589.99	2,932.01
四、所得税										
所得税费用	540.94	540.94	540.94	593.81	593.81	602.46	743.59	818.59	647.50	733.00
五、净利润	1,622.80	1,622.80	1,622.80	1,781.42	1,781.42	1,807.37	2,230.76	2,455.76	1,942.49	2,199.01

(续) 表 6: 项目运营损益表 (单位: 万元)

年度	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一、收入/成本/税金										
营业收入	6,449.50	6,449.50	6,727.71	6,727.71	6,727.71	7,019.83	7,019.83	7,019.83	7,326.55	7,326.55
营业成本	175.04	175.04	175.04	175.04	175.04	183.69	183.69	183.69	183.69	183.69
税金及附加	1,243.21	1,243.21	1,301.86	1,301.86	1,301.86	1,363.45	1,363.45	1,363.45	1,428.11	1,428.11
息税折旧及摊销前利润	5,031.25	5,031.25	5,250.81	5,250.81	5,250.81	5,472.69	5,472.69	5,472.69	5,714.75	5,714.75
二、折旧和摊销										
总折旧和摊销	1,066.26	1,066.26	1,066.26	1,066.26	1,066.26	1,066.26	1,066.26	1,066.26	1,066.26	1,066.26
息税前利润	3,964.99	3,964.99	4,184.55	4,184.55	4,184.55	4,406.43	4,406.43	4,406.43	4,648.49	4,648.49
三、财务费用										
利息支出	1,001.40	1,001.40	1,001.40	1,001.40	1,001.40	1,001.40	1,001.40	1,001.40	952.20	451.50
总财务费用	1001.4	1001.4	1001.4	1001.4	1001.4	1001.4	1001.4	1001.4	952.2	451.5
税前利润	2,963.59	2,963.59	3,183.15	3,183.15	3,183.15	3,405.03	3,405.03	3,405.03	3,696.29	4,196.99
四、所得税										
所得税费用	740.90	740.90	795.79	795.79	795.79	851.26	851.26	851.26	924.07	1,049.25
五、净利润	2,222.69	2,222.69	2,387.36	2,387.36	2,387.36	2,553.77	2,553.77	2,553.77	2,772.22	3,147.74

表 7: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	合计	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动产生的现金												
经营活动收入	128,670.01			5,691.87	5,691.87	5,691.87	5,932.19	5,932.19	5,932.19	6,184.54	6,184.54	6,184.54
经营活动支出	3,422.41			158.95	158.95	158.95	158.95	158.95	166.80	166.80	166.80	166.80
支付的各项税费	35,472.94			1,117.73	1,117.73	1,117.73	1,199.44	1,199.44	1,208.09	1,379.50	1,454.50	1,967.76
经营活动产生的现金净额	89,774.66			4,415.19	4,415.19	4,415.19	4,573.81	4,573.81	4,557.31	4,638.24	4,563.24	4,049.98
二、投资活动产生的现金												
建设成本支出	55,000.00	7,000.00	48,000.00									
其中: 建设期利息	991.08	56.28	934.80									
投资活动产生的现金净额	-55,000.00	-7,000.00	-48,000.00									
三、融资活动产生的现金												
资本金	17,500.00	1,000.00	16,500.00									
专项债券	27,500.00	6,000.00	21,500.00									
银行借款	10,000.00		10,000.00									
偿还债券本金	27,500.00								3,000.00			
偿还银行借款本金	10,000.00									10,000.00		
支付债券利息	19,895.85			1,086.30	1,086.30	1,086.30	1,086.30	1,086.30	1,043.85	1,001.40	1,001.40	1,001.40
支付银行借款利息	3,900.00			600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	300.00		
融资活动产生的现金净额	-26,295.85	7,000.00	28,000.00	-1,686.30	-1,686.30	-1,686.30	-1,686.30	-1,686.30	-4,643.85	-11,301.40	-1,001.40	-1,001.40
四、期末现金	28,478.81			2,728.89	2,728.89	2,728.89	2,887.51	2,887.51	-86.54	-6,663.16	3,561.84	3,048.58
五、累计盈余				2,728.89	5,457.78	8,186.67	11,074.18	13,961.68	13,875.14	7,211.98	10,773.83	13,822.40

(续) 表 7: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	6,449.50	6,449.50	6,449.50	6,727.71	6,727.71	6,727.71	7,019.83	7,019.83	7,019.83	7,326.55	7,326.55
经营活动支出	166.80	175.04	175.04	175.04	175.04	175.04	183.69	183.69	183.69	183.69	183.69
支付的各项税费	1,976.21	1,984.11	1,984.11	2,097.65	2,097.65	2,097.65	2,214.71	2,214.71	2,214.71	2,352.18	2,477.36
经营活动产生的现金净额	4,306.49	4,290.35	4,290.35	4,455.02	4,455.02	4,455.02	4,621.43	4,621.43	4,621.43	4,790.68	4,665.50
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出											
其中: 建设期利息											
投资活动产生的现金净额											
三、融资活动产生的现金											
资本金											
专项债券											
银行借款											
偿还债券本金									0.00	3,000.00	21,500.00
偿还银行借款本金											
支付债券利息	1,001.40	1,001.40	1,001.40	1,001.40	1,001.40	1,001.40	1,001.40	1,001.40	1,001.40	952.20	451.50
支付银行借款利息				0							
融资活动产生的现金净额	-1,001.40	-1,001.40	-1,001.40	-1,001.40	-1,001.40	-1,001.40	-1,001.40	-1,001.40	-1,001.40	-3,952.20	-21,951.50
四、期末现金	3,305.09	3,288.95	3,288.95	3,453.62	3,453.62	3,453.62	3,620.03	3,620.03	3,620.03	838.48	-17,286.00
五、累计盈余	17,127.50	20,416.45	23,705.40	27,159.02	30,612.63	34066.2493	37,686.28	41,306.30	44,926.33	45,764.81	28,478.81

（八）其他需要说明的事项

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。

（九）小结

本项目收入主要是租赁收入、物业收入和停车位收入，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 89,774.66 万元，融资本息合计为 62,286.93 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.44 倍。

表 8：现金流覆盖倍数表（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	27,500.00	20,586.93	48,086.93	
银行贷款	10,000.00	4,200.00	14,200.00	
融资合计	37,500.00	24,786.93	62,286.93	89,774.66
覆盖倍数				1.44

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. 项目管理风险：基础设施项目管理相对比较复杂，目前对该类项目缺乏深刻、科学的认知和手段。同时，尽量减少对周边居民日常生活的影响。

2. 工程建设风险：产业园项目具有投资大、周期长、施工协调难度大以及工程建设参与方众多等特点，在建设过程中不可预见的因素较多，不可避免面临着各种风险。包括前期拆迁、征地因素，尽量减少对周边居民日常生活的影响，处理好由此产生的各种矛盾。

3. 环保风险：本项目建设在一定程度上改变项目建设地的生态环境；设计方案、建筑垃圾处理不当会产生与自然环境不协调造成污染；施工中泥土、扬尘与噪声对建设区周围环境会有一定的负面影响等问题。

4. 运营风险：本项目的后期运营主要是项目范围内厂房、设备设施的运营维护等。

（二）与项目收益相关的风险

1. 数量和价格达不到预期风险

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。项目收益对价格较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，价格波动较大，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，基础设施日常维护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

正常安全运营及运营效益。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

邹城市小微产业园基础设施综合提升项目，实施单位为山东正方控股集团有限公司，本项目 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（十四期）—2022 年山东省政府专项债券（二十六期）已发行 3,000.00 万元；根据《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）文件，将 2022 年山东省政府专项债券（五期）邹城市城前镇榆官村城镇棚户区改造项目已发行的 3,000.00 万元调整至本项目；2023 年上半年后续拟再次发行 21,500.00 万元。

（二）评估内容

1. 项目实施的必要性

（1）符合国家产业政策及符合地方产业发展规划

为全面落实科学发展观，加强和改善宏观调控，引导社会投资，推进产业结构优化升级，促进一、二、三产业健康协调发展，逐步形成农业为基础、高新技术产业为先导、基础产业和制造业为支撑、服务业全面发展的产业格局，坚持节约发展、清洁发展、安全发展，实现可持续发展，国家发展和改革委员会发布了《产业结构调整指导目录（2019 年本）》。目录由鼓励、限制和淘汰三类产业组成，本项目属于《产业结构调整指导目录（2019 年本）》“第一类、鼓励类”、“二十二、城镇基础设施”。因此该项目属于国家鼓励建设的项目。该项目的建设符合国家产业政策。

项目的建设符合国家及地方的发展规划，建成后能够为企业的成长壮大提供良好的发展平台，完善制造产业园配套基础设施，促进行业的发展，有利于建设和谐社会。因此，该项目建设是十分必要的。

(2) 本项目基础建设能促进本地区经济发展的需要，提升综合竞争力的需要一项集的基础性、公共性和服务性的特点项目，属于基础设施建设类项目，该项目建设实施不仅能有效推进兖州城市工业化、城市化、市场化、规模化的进程，而且能快速推动兖州经济和周边区域经济的快速发展。对于缓解区域交通压力，改善城市环境，规范货物流转，提高物流效率；有效降低成本，满足市场供应，促进消费需求方面具有重要的作用。

(3) 小微企业产业园建设是国家实现工业现代化的基础和前提，是世界各国竞相发展的朝阳产业。机电装备制造业是一个国家或城市工业化水平、经济、科技总体实力的重要标志，是关系国家、民主长远利益的基础性和战略性产业。完善产业园基础设施升级改造项目，整合资源，配套公共服务设施，搭建机电服务平台，为入驻企业的研发、经营提供完善的软硬件设施和服务。

2. 项目实施的公益性

项目的建设势必就地解决部分劳动力需求关系，接纳本地劳动力将是首选方案，从成本考虑，当地劳动力成本要比来自外部劳动力成本低，因此项目将为当地劳动力就业做出较大的贡献，同时提高当地的整体文化和受教育水平。项目实施可增加近千人就业，对降低失业率、促进社会稳定、改善周边群众的生活质量和城市化进程具有正面影响。

3. 项目实施的收益性

经估算，项目正常每年可创收入 5,691.87 万元，主要为创业孵化楼、车间、存储型仓库租赁收入，园区物业管理收入，停车场收入。通过与运营成本对比分析，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.44 倍，因此该项目实施的收益性可观。

4. 项目投资合规性

项目的实施，符合国家及地方发展规划和企业发展要求，是加快企业发展，全面提高企业经济效益的必然要求。2021 年 10 月 21 日，山东正方控股集团有限公司在山东省投资项目在线审批监管平台取得邹城市小微产业园基础设施综合提升项目的备案证明，项目代码：2110-370883-04-01-955726。

5. 项目成熟度

政府引导、联合院所高校、行业龙头企业和金融机构，汇聚政策、土地、资金、技术、人才、产业、市场等各类要素，构建合成生物科技产业聚合共享平台和利益共同体。

政府机构出台相关产业集聚优惠政策、提供财政金融平台投资以及专项债、土地、基础设施配套等支持；

通过工程分析，该项目的选址合理，项目实施进度安排合理，工程设计和功能要求规范，消防、环保和劳动卫生符合有关规范要求。因此从项目实施角度分析，该项目的实施是比较成熟的。

6. 项目资金来源和到位可行性

项目资本金 17,500.00 万元，占总投资 31.82%，为项目单位自有资金；发行专项债券筹资 27,500.00 万元，占总投资 50.00%；拟计划银行贷款 10,000.00 万元，占总投资 18.18%。资金来源渠道及筹措程序合规。项目总投资为 55,000.00 万元，但未直接通过申请财

政现有资金的渠道获取，而是主要通过发行专项债筹集，资金支持方式科学，到位可行性强。

7. 项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入是在结合济宁及济宁周边地区相同业务基础上，参照国家发改委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）规定的原则和要求进行预测，估算数据合理。

8. 债券资金需求合理性

项目资本金 17,500.00 万元，占总投资 31.82%，为项目单位自有资金；发行专项债券筹资 27,500.00 万元，占总投资 50.00%；拟计划银行贷款 10,000.00 万元，占总投资 18.18%。项目资本金不低于项目总投资的 20%，因此债券资金需求合理。

9. 项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本项目收入主要是租赁收入、停车场收入和物业管理收入，结合项目所处区域及行业运营情况，合理考虑该项目的运营期收入，通过测算本期覆盖倍数及收益平衡抗压测试，项目偿债计划可行性。

本工程项目投资大、耗用资源较多，并且项目建成后经营收入受到宏观经济及市场的影响，若未能按计划实现收入将导致不能偿还到期债券本息。

若某一年度内，上述假设条件未能满足，导致相关收益不能按进度足额到位，出现债务还本付息资金短缺，项目实施单位拟通过增加项目资本金方式进行弥补，确保项目顺利实施。

10. 绩效目标合理性

（1）目标明确

项目绩效目标设定明确，数量指标及经济效益指标均予数字量化，

可考核性强；质量指标能够准确衡量实际工作的需要。与部门长期规划目标、年度工作目标一致，项目受益群体定位准确，绩效目标和指标设置与项目高度相关。

（2）目标合理

项目绩效目标与项目预计解决的问题相匹配，绩效目标与现实需求匹配，绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性。绩效指标已经细化、量化，指标值设置合理。

（三）评估结论

本项目累计可用于还本付息的净现金流入为 89,774.66 万元，累计需支付融资债券和银行贷款本金和利息共 62,286.93 万元，本息覆盖倍数为 1.44 倍。符合专项债发行要求，项目可以以相较银行贷款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。项目建成后能带动当地经济及相关产业的发展。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。