

淄博市经济开发区公用管线配套建设 项目实施方案



财政部门：淄博经济开发区管理委员会财政局

主管部门：淄博经济开发区管理委员会建设局

实施单位：淄博经济开发区润程城市投资有限公司

编制时间：2022 年 02 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

淄博经济开发区公用管线配套建设项目

（二）项目单位

项目单位为淄博经济开发区润程城市投资有限公司，项目单位简介：成立时间为 2020 年 7 月 24 日，公司法人刘肇勇，注册地点：山东省淄博市淄博经济开发区傅家镇北京路与复兴路交叉路口东 200 米路北办公楼 505-3 室主营业务：一般项目：以自有资金从事投资活动；土地整治服务；园区管理服务；城市公园管理；仓储设备租赁服务；住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；受经开区管委会委托的资产管理（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：房地产开发经营；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

项目审批监管平台代码 2110-370393-89-01-164010。

（四）项目规模与主要建设内容

淄博经济开发区公用管线配套建设项目建设雨污水管网 60km，供水管道 25km，供热管道 25km，供气管道 25km，供电线路 25km，通讯线路 240km，路面恢复等，总投资约 24 亿元。本期拟申请专项债券资金主要用于道路、管线等“七网”相关建设内容。

（五）项目建设期限

本项目建设期 2022 年至 2024 年。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1. 编制依据和原则

编制依据

（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纲要》；

（2）《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》；

（3）《淄博市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》；

（4）淄博市城市总体规划（2021 年-2030 年）》

（5）省市建设工程收费依据和收费标准

（6）建设单位提供的经济技术资料，其它有关国家政策及信息资料。

编制原则：

（1）实事求是的原则。从实际出发，深入开展调查研究，掌握第一手资料，不弄虚作假。

（2）合理利用资源，效益最高的原则。市场经济环境中，利用有限的经费，有限的资源，尽可能满足需要。

（3）尽量做到快、准的原则。通过艰苦细致的工作，加强研究，积累的资料，尽量快速、准确的拿出项目的投资估算。

（4）适应高科技发展的原则。从编制投资估算角度出发，在资

料收集、信息储存、处理、使用以及编制方法选择和编制过程应逐步实现计算机化、网络化。

2. 估算总额

本项目估算总投资 240,000.00 万元,项目自有资金 185,000.00 万元,拟发行债券 55,000.00 万元。

(二) 资金筹措方案

1. 资金筹措原则

(1) 项目投入 185,000.00 万元资本金,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 55,000.00 万元筹资。

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	240,000.00	100.00%	
一、资本金	185,000.00	77.08%	
自有资金	185,000.00		
二、债务资金	55,000.00	22.92%	
专项债券	55,000.00		
银行借款	0		

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	供热配套费	土地出让收入	收入合计
2025	2,905.38	-	2,905.38
2026	2,905.38	76,094.95	79,000.33
2027	2,905.38	-	2,905.38
2028	2,905.38	-	2,905.38
2029	2,905.38	-	2,905.38
2030	2,905.38	-	2,905.38
2031	2,905.38	-	2,905.38
合计	20,337.66	76,094.95	96,432.61

收入预测方法说明：

1、供热配套费

供热配套费分 7 年陆续收取。预计每年可实现住宅配套费收入 21.14 万平方米、单价依据《关于印发淄博市城市基础设施配套费征收使用管理办法的通知》（淄政办发〔2019〕14 号）相关规定：住宅项目供热设施配套费 90 元/平方米；预计每年可实现工业配套费收入 16.57 万平方米，单价依据《关于印发淄博市城市基础设施配套费征收使用管理办法的通知》（淄政办发〔2019〕14 号）相关规定：工业建设项目供热设施配套费 80 元/平方米。按照实现比例 90%测算。

2、土地出让收入

淄博经济开发区公用管线配套建设项目指定地块还款来源为一个地块国有土地出让收益。地块面积 302 亩，本次测算仅使用其中 170 亩土地出让收益用于偿还债券本息，土地范围为金牛路以西、淄河大道以南、北京路以东、亚细亚路以北，土地性质为住宅用地。

土地收益及现金流入预测：

(1) 土地出让价格预测

依据淄博市自然资源和规划局淄博经济开发区分局的土地交易信息，并查询淄博市淄博经济开发区公开土地交易信息，选取项目周边地块 5 宗，参考此 5 宗土地出让价格进行预测。具体如下表：

宗地编号	位置	用途	面积（亩）	成交日期	成交价（万元）
370303101204 GB00136[淄博市 2020（增量）-储经 011 号]	复兴路以南、西四路以东、 规划八路以北、规划十路以西	二类居住用地	62.05	2020-12-19	30,291.00
370303104204 GB00156[淄博市 2020（增量）-储经 007 号]	淄博经济开发区规划十路以南、西五路以东、海岱大道以北	二类居住用地	36.79	2020-12-19	16,768.00
370303101204 GB00137[2020（增量）-储经 013 号]	考工路以南、西四路以东、 规划十路以西	二类居住用地（R2）	73.18	2020-12-17	34,580.00
370303101204 GB00142[2020（增量）-储经 014 号]	规划十路以北、以西，西四路以东	二类居住用地（R2）	56.06	2020-12-17	26,491.00
370303101204 GB00139[2020（增量）-储经 015 号]	规划十路以南、西四路以西、 海岱大道以北	二类居住用地（R2）	43.05	2020-12-17	19,620.00

(2) 土地出让收入预测

按融资开始日起 2026 年前全部完成国有土地挂牌交易，实际按照 170 亩进行测算用于偿还债券本息。

单位：万元

序号	项目	地块一	合计
一	出让土地回款	80,099.95	80,099.95
二	用于资金平衡土地相关收益	76,094.95	76,094.95
1	土地出让收入	80,099.95	80,099.95
2	国有土地收益基金(1*5%)	4,005.00	4,005.00
3	用于资金平衡土地相关收益（1-2）	76,094.95	76,094.95

根据上述测算，用于资金平衡土地相关收益为 76,094.95 万元。

（二）运营成本预测

本项目建成后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	工资福利费	材料及燃料动力费	修理费	其他费用	发行费	成本支出合计
2022	-	-	-	-	55.00	55.00
2023	-	-	-	-	-	-
2024	-	-	-	-	-	-
2025	70.00	60.00	20.00	8.00	-	158.00
2026	70.00	60.00	20.00	8.00	-	158.00
2027	70.00	60.00	20.00	8.00	-	158.00
2028	70.00	60.00	20.00	8.00	-	158.00
2029	70.00	60.00	20.00	8.00	-	158.00
2030	73.50	60.00	20.00	8.00	-	161.50
2031	73.50	60.00	20.00	8.00	-	161.50
合计	497.00	420.00	140.00	56.00	55.00	1,168.00

成本预测方法说明：

项目运营成本主要包括工资福利费、材料及燃料动力费、修理费、其他费用。

（1）工资福利费

每年工资福利费 70 万元。每五年增长 5%。

(2) 材料及燃料动力费

每年材料及燃料动力费 60 万元。

(3) 修理费

每年修理费 20 万元。

(4) 其他费用

每年其他费用 8 万元。

(三) 利息费用预测

根据整体融资情况，本期淄博经济开发区公用管线配套建设项目专项债券计划发行金额为 11,100.00 万元（按照专项债券分期发行计划，本项目拟申请发行专项债券 55,000.00 万元，其中 2022 年 1 月已发行 28,500.00 万元，债券利率 2.97%，本次拟申请发行 11,100.00 万元，2022 年拟继续申请发行 15,400.00 万元，假设债券利率 3.85%，期限 10 年）。预计专项债券利息共计 18,667.02 万元。

本项目融资与还本付息情况：

表 4：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	付息合计	当期还本 付息合计
2022	-	55,000.00	-	55,000.00	933.36	933.36
2023	55,000.00	-	-	55,000.00	1,866.70	1,866.70
2024	55,000.00	-	-	55,000.00	1,866.70	1,866.70
2025	55,000.00	-	-	55,000.00	1,866.70	1,866.70
2026	55,000.00	-	-	55,000.00	1,866.70	1,866.70
2027	55,000.00	-	-	55,000.00	1,866.70	1,866.70
2028	55,000.00	-	-	55,000.00	1,866.70	1,866.70
2029	55,000.00	-	-	55,000.00	1,866.70	1,866.70

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	付息合计	当期还本 付息合计
2030	55,000.00	-	-	55,000.00	1,866.70	1,866.70
2031	55,000.00	-	-	55,000.00	1,866.70	1,866.70
2032	55,000.00	-	55,000.00	-	933.36	55,933.36
合计		55,000.00	55,000.00		18,667.02	73,667.02

(四) 现金流量表

表 5：现金流量表（单位：万元）

年度	期初余额	现金流入				现金流出					期末余额
		业务活动收入	债券融资款	建设投资	小计	业务活动支出	偿还债券本金	支付债券利息	建设支出	小计	
2022	-	-	55,000.00	155,000.00	210,000.00	55.00	-	933.36	60,000.00	60,988.36	149,011.64
2023	149,011.64	-	-	15,000.00	15,000.00	-	-	1,866.70	120,000.00	121,866.70	42,144.94
2024	42,144.94	-	-	10,000.00	10,000.00	-	-	1,866.70	45,000.00	46,866.70	5,278.24
2025	5,278.24	2,905.38	-	5,000.00	7,905.38	158.00	-	1,866.70	10,000.00	12,024.70	1,158.92
2026	1,158.92	79,000.33	-	-	79,000.33	158.00	-	1,866.70	5,000.00	7,024.70	73,134.55
2027	73,134.55	2,905.38	-	-	2,905.38	158.00	-	1,866.70	-	2,024.70	74,015.23
2028	74,015.23	2,905.38	-	-	2,905.38	158.00	-	1,866.70	-	2,024.70	74,895.91
2029	74,895.91	2,905.38	-	-	2,905.38	158.00	-	1,866.70	-	2,024.70	75,776.59
2030	75,776.59	2,905.38	-	-	2,905.38	161.50	-	1,866.70	-	2,028.20	76,653.77

203 1	76,653.77	2,905.38	-		2,905.38	161.50	-	1,866.70		2,028.20	77,530.95
203 2	77,530.95	-	-		-	-	55,000.00	933.36		55,933.36	21,597.59
合计		96,432.61	55,000.00	185,000.00	336,432.61	1,168.00	55,000.00	18,667.02	240,000.00	314,835.02	

（五）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。

（六）小结

本项目预期收入主要来源于供热配套费收入、土地出让收入。项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对相关营运成本的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的经营现金净现金流量为 95,264.61 万元，融资本息合计为 73,667.02 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.29 倍。

四、项目风险分析

（一）与项目建设相关的风险

1. 项目建设风险：如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2. 项目运营风险：如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（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，项目收益对租赁价格较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，用量项目价格降低，将会对项目的收益带来较大风险。

2. 运营成本增加风险

项目建成后的运营管理，特别是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。

3. 利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

4. 流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

五、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

淄博经济开发区公用管线配套建设项目，实施单位为淄博经济开发区润程城市投资有限公司，拟申请专项债券 55,000.00 万元用于项目建设，期限 10 年。

（二）评估内容

1. 项目实施的必要性

《国家创新驱动发展战略纲要》指出党的十八大提出实施创新驱动发展战略，强调科技创新是提高社会生产力和综合国力的战略支撑，必须摆在国家发展全局的核心位置。这是中央在新的发展阶段确立的立足全局、面向全球聚焦关键、带动整体的国家重大发展战略。

《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》以国家战略性需求为导向推进创新体系优化组合，加快构建以国家实验室为引领的战略科技力量。优化提升国

家工程研究中心、国家技术创新中心等创新基地。推动投入主体多元化、管理制度现代化、运行机制市场化、用人机制灵活化。依托淄博经济开发区路网工程建设，大力推进公用管线配套工程，建设雨污水管网 60km，供水管道 25km，供热管道 25km，供气管道 25km，供电线路 25km，通讯线路 240km，路面恢复等。因此，项目实施具有必要性。

2. 项目实施的公益性

创新驱动是发展形势所迫。我国经济发展进入新常态，传统发展动力不断减弱，粗放型增长方式难以为继。必须依靠创新驱动打造发展新引擎，培育新的经济增长点，持续提升我国经济发展的质量和效益，开辟我国发展的新空间，实现经济保持中高速增长和产业迈向中高端水平“双目标”。淄博经济开发区公用管线配套建设项目属于公共性项目，具有公益性。

3. 项目实施的收益性

淄博经济开发区公用管线配套建设项目，本项目预期收入主要来源于供热配套费收入、土地出让收益。项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对相关营运成本的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的经营活动净现金流量为 95,264.61 万元，融资本息合计为 73,667.02 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.29 倍。

4. 项目建设投资合规性

项目审批监管平台代码 2110-370393-89-01-164010，同意淄博

经济开发区公用管线配套建设项目。项目与本部门职能、规划一致，建设投资具有合规性。

5. 项目成熟度

本项目实施拟使用政府采购程序，招标活动拟采取委托招标的形式面向全社会进行公开招标。招标范围、招标组织形式和招标方式报项目审批部门核准。在项目建设过程中，项目实施单位对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。淄博经济开发区公用管线配套建设项目，已取得相关批复文件，项目成熟。

6. 项目资金来源和到位可行性

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：项目估算总投资 240000 万元，项目自有资金 185,000.00 万元，拟发行债券 55,000.00 万元，期限 10 年。该项目符合国务院印发《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》、山东省人民政府印发《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》。本次申请的财政资金配套方式和承受能力科学合理，本次申请的专项债券项目资金与已设立的专项资金使用方向或者用途无重叠或交叉。

7. 项目收入、成本、收益预测合理性

本项目预期收入主要来源于供热配套费收入、土地出让收入。项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对相关营运成本的

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 95,264.61 万元，融资本息合计为 73,667.02 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.29 倍。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资平衡的专项债券的要求，并根据当前国内融资环境，淄博经济开发区公用管线配套建设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。

8. 债券资金需求合理性

淄博经济开发区公用管线配套建设项目本项目总投资 240000 万元，项目自有资金 185,000.00 万元，剩余 55,000.00 万元通过发行政府专项债券的方式筹集。本期债券募集资金纳入山东省政府性基金预算管理，本项目资金来源和到位具有可行性，债券资金需求具有合理性。

9. 项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本次申请的专项债券资金和政府统筹安排资金不会引起不良效应及风险，不会导致其他领域、市场主体投入的减少、产出和效益的损失。本项目具有较强的偿债能力，筹资风险可控。

但根据山东省人民政府办公厅印发《山东省政府性债务风险应急处置预案》，按照“谁举债、谁偿还”的原则，要求举借债务或使用债务资金的有关单位制定本单位债务风险应急预案，当出现债务风险事件时，落实债务还款资金安排责任。

10. 绩效目标合理性

本项目立足我市良好的产业基础和金融业历史人文基础，大力实施金融赋能行动，积极融入国家和省转型发展战略布局，以促进科创产业集群高质量一体化发展、优化金融服务为核心任务，聚焦打造金融要素集聚生态圈，完善金融服务方式，优化金融资源配置，提升金融创新水平，努力推动金融机构与科创产业对接、金融市场与企业成长路线对接、金融供给与创新发展战略对接、金融创新与市场需求。绩效目标的设定与项目预计解决的问题匹配且，符合实际需求；绩效目标经过充分论证和合理测算，符合国家政策的发展趋势，具有前瞻性。

（三）评估结论

本项目预期收入主要来源于供热配套费收入、土地出让收入。项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对相关营运成本的估算，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 95,264.61 万元，融资本息合计为 73,667.02 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.29 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。本项目建成后能够将科技创新与制度创新、管理创新、商业模式创新、业态创新和文化创新相结合，推动发展方式向依靠持续的知识积累、技术进步和劳动力素质提升转变，促进经济向形态更高级、分工更精细、结构更合理的阶段演进。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，项目予以支持。