

2022年泰安市农民工返乡创业基地配套基础设施建设项目实施方案

项目单位：泰安市泰山产业发展投资集团有限公司



财政部门：泰安市财政局



2022年6月10日

一、项目基本情况

(一) 项目名称

泰安市农民工返乡创业基地配套基础设施建设项目

(二) 项目单位

1. 单位名称：泰安市泰山产业发展投资集团有限公司

2. 法人代表：武启军

3. 法定地址：山东省泰安市泰山区唐王街 111 号

4. 注册资金：500,000.00 万人民币

5. 公司类型：有限责任公司(国有独资)

6. 经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动）；自有资金投资的资产管理服务；非融资担保服务；园区管理服务；互联网数据服务；工业互联网数据服务；区块链技术相关软件和服务；人工智能行业应用系统集成服务；信息系统集成服务；电动汽车充电基础设施运营；粮油仓储服务。（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：民间资本管理；房地产开发经营；粮食加工食品生产。（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）

(三) 项目规划审批

本项目已于 2022 年 2 月 15 日完成山东省项目备案，项目代码：2022-370911-04-01-981928。

(四) 项目规模与主要建设内容

根据上级部门审核批复的项目可研报告，该项目位于山东省泰

安市岱岳工业园区，总占地面积 200,000.00 平方米(300.00 亩)，总建筑面积 229,500.00 平方米，其中：标准化创业厂房 150,000.00 平方米，孵化厂房 15,000.00 平方米，众创空间 12,000.00 平方米，物流仓储库房 38,000.00 平方米，科技研发中心 8,500.00 平方米，附属配套设施 6,000.00 平方米，并完善园区道路、水、电、气、暖等配套基础设施。

表 1 主要技术经济指标汇总表

序号	项 目	单 位	指 标	备 注
1	总占地面积	平方米	200000.00	300 亩
2	建筑面积	平方米	229500.00	
2.1	其中：标准化创业厂房	平方米	150000.00	
2.2	孵化厂房	平方米	1801.90	
2.3	众创空间	平方米	12000.00	
2.4	物流仓储库房	平方米	38000.00	
2.5	科技研发中心	平方米	8500.00	
2.6	附属配套设施	平方米	6000.00	
3	总投资	万元	100,000.00	
3.1	工程费用	万元	67,805.50	
3.2	建设期利息	万元	3,135.00	
3.3	流动资金	万元	29,059.50	
4	资金筹措	万元	100,000.00	
4.1	资本金	万元	30,000.00	总投资的 30%
4.2	专项债券	万元	50,000.00	总投资的 70%
4.3	银行贷款	万元	20,000.00	

5	建设期	月	31	
6	项目收益（债券存续期间）	亿元	11.70	
7	项目整体融资覆盖倍数		1.21	

（五）项目建设期限

项目建设工期为 31 个月，2022 年 5 月完成前期准备工作，2022 年 6 月开工，到 2024 年 12 月底竣工。

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）国家发展和改革委员会、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

（2）山东省建筑工程消耗量定额；

（3）山东省安装工程消耗量定额；

（4）泰安地区材料预算价格；

（5）同类工程造价情况；

（6）现行投资估算的有关规定。

2. 估算总额

本项目估算总投资 100,000.00 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。

（3）采用银行贷款等其他融资方式。

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 2：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	100,000.00	100.00%	
一、资本金	30,000.00	30.00%	
自有资金	30,000.00		
二、债务资金	70,000.00	70.00%	
一期专项债券	6,000.00		
二期专项债券	20,000.00		
三期专项债券	24,000.00		
银行贷款	20,000.00		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

本项目预期营业收入主要来源于租金收入和物业费收入。运营期各年营业收入预测如下：

收入预测方法说明：

1. 租赁收入

该项目规划可租赁面积 22.35 万平方米，参考建设成本及市场价格（以泰安市岱岳区周边工业园收费情况为参考依据）确定综合租赁单价为 1.7 元/平方米/天，假设建成后第 1 年至第 2 年可租赁面积出租率为 70%，第 3 年至第 4 年可租赁面积出租率为 80%，第 5 年后可租赁面积出租率长期维持 95% 的水平，租赁单价每 5 年上涨 10%。租金收入=租赁面积×租金单价×租赁率×365 天。

2. 物业费收入

物业费收取面积范围为 22.35 万平方米,物业费价格按照每月 1 元/m² 计算,每年 12 元/m²,价格每 5 年上涨 10%。物业费收入=租赁面积×物业单价。

表 3: 营业收入估算表(单位:万元)

年度	租赁收入	物业费收入	合计
2025 年	9,707.72	187.74	9,895.46
2026 年	9,707.72	187.74	9,895.46
2027 年	11,094.54	214.56	11,309.10
2028 年	11,094.54	214.56	11,309.10
2029 年	13,174.77	254.79	13,429.56
2030 年	14,492.24	280.27	14,772.51
2031 年	14,492.24	280.27	14,772.51
2032 年	14,492.24	280.27	14,772.51
2033 年	14,492.24	280.27	14,772.51
2034 年	14,492.24	280.27	14,772.51
2035 年	15,941.47	308.30	16,249.77
2036 年	15,941.47	308.30	16,249.77
2037 年	6,642.28	128.46	6,770.74
合计	165,765.71	3,205.80	168,971.51

(二) 运营成本预测

成本预测方法说明:

项目总成本费用按国家发改委颁发的《建设项目经济评价方法与参数》有关总成本估算表编制。本项目成本费用的估算采用要素成本估算方法。项目总成本费用主要包括维修成本、人员工资及福利、管理费用、折旧费、相关税费、利息支出等成本项目。

各种相关费用的计提具体情况如下:

表 4: 运营总成本估算表 (单位: 万元)

年度	维修成本	人员工资及福利	管理费用	折旧费	相关税费	合计
2025 年	296.86	350.00	197.91	2,375.00	1,723.66	4,943.43
2026 年	296.86	371.00	197.91	2,375.00	1,718.41	4,959.18
2027 年	339.27	393.26	226.18	2,375.00	2,146.04	5,479.75
2028 年	339.27	416.86	226.18	2,375.00	2,235.14	5,592.45
2029 年	402.89	441.87	268.59	2,375.00	2,973.69	6,462.04
2030 年	443.18	468.38	295.45	2,375.00	3,378.60	6,960.61
2031 年	443.18	496.48	295.45	2,375.00	3,371.57	6,981.68
2032 年	443.18	526.27	295.45	2,375.00	3,390.37	7,030.27
2033 年	443.18	557.85	295.45	2,375.00	3,408.73	7,080.21
2034 年	443.18	591.32	295.45	2,375.00	3,400.36	7,105.31
2035 年	487.49	626.80	325.00	2,375.00	3,844.19	7,658.48
2036 年	487.49	664.41	325.00	2,375.00	3,834.79	7,686.69
2037 年	203.12	704.27	135.41	989.58	1,458.89	3,491.27
合计	5,069.15	6,608.77	3,379.43	29,489.58	36,884.44	81,431.37

成本预测方法说明:

1. 维修成本

根据调研结果显示,拟设定本项目维修成本按收入的 3.00% 计取。

2. 人员工资及福利

项目总劳动定员 50 人,人员工资、工资附加及福利费按平均 7.00 万元/人·年计算,工资增幅按 6.00% 计算(根据泰安市政府工作报告中 2021 年 GDP 增速为 6.00%)。

3. 管理费用

为其他运行管理费用，按收入的 2.00%进行测算。

4. 折旧费

固定资产折旧方法采用平均年限法计算，本项目形成固定资产原值 100,000.00 万元。固定资产折旧按综合折旧率进行计算，房屋建筑物折旧年限 40 年，净残值率均为 5.00%，年折旧费为 2,375.00 万元。

5. 相关税费

结合本项目涉及的行业性质，测算中适用的主要税种税率如下：

表 5：项目税费表（单位：万元）

税目	税率	类别
增值税	6%、9%	物业费收入税率 6%，租赁收入税率 9%
城建税	7%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
企业所得税	25%	

6. 利息支出

（1）根据本项目资金筹措计划，建设期拟融资 70000.00 万元，本次拟定 2022 年 6 月发行债券金额为 6,000.00 万元，假设融资利率为 3.5%，期限为 10 年，在债券期限内，每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。为了简洁便于查看，还本付息金额按年计算，实际还本付息金额不受影响。本次债券还本付息情况如下表所示：

表 6-1：预期专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	年初债券余额	本年债券发行额	债券融资利率	本年债券本金偿还额	期末债券余额	年度应付利息	本年度本息偿还总额
2022 年		6,000.00	3.5%		6,000.00	105.00	105.00

2023年	6,000.00		3.5%		6,000.00	210.00	210.00
2024年	6,000.00		3.5%		6,000.00	210.00	210.00
2025年	6,000.00		3.5%		6,000.00	210.00	210.00
2026年	6,000.00		3.5%		6,000.00	210.00	210.00
2027年	6,000.00		3.5%		6,000.00	210.00	210.00
2028年	6,000.00		3.5%		6,000.00	210.00	210.00
2029年	6,000.00		3.5%		6,000.00	210.00	210.00
2030年	6,000.00		3.5%		6,000.00	210.00	210.00
2031年	6,000.00		3.5%		6,000.00	210.00	210.00
2032年	6,000.00		3.5%	6,000.00	0.00	105.00	105.00
合计		6,000.00		6,000.00		2,100.00	8,100.00

(2) 预计2023年5月后期融资计划20,000.00万元，假设融资利率为3.5%，期限为14年，在融资期限内，每半年支付融资利息，到期一次性偿还本金。为了简洁便于查看，还本付息金额按年计算，实际还本付息金额不受影响。融资期限内还本付息情况如下表所示：

表6-2：预期专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	年初融资余额	融资金额	融资利率	本年融资本金偿还额	期末融资余额	年度应付利息	本年度本息偿还总额
2023年		20,000.00	3.5%		20,000.00	350.00	350.00
2024年	20,000.00		3.5%		20,000.00	700.00	700.00
2025年	20,000.00		3.5%		20,000.00	700.00	700.00
2026年	20,000.00		3.5%		20,000.00	700.00	700.00
2027年	20,000.00		3.5%		20,000.00	700.00	700.00

2028年	20,000.00		3.5%		20,000.00	700.00	700.00
2029年	20,000.00		3.5%		20,000.00	700.00	700.00
2030年	20,000.00		3.5%		20,000.00	700.00	700.00
2031年	20,000.00		3.5%		20,000.00	700.00	700.00
2032年	20,000.00		3.5%		20,000.00	700.00	700.00
2033年	20,000.00		3.5%		20,000.00	700.00	700.00
2034年	20,000.00		3.5%		20,000.00	700.00	700.00
2035年	20,000.00		3.5%		20,000.00	700.00	700.00
2036年	20,000.00		3.5%		20,000.00	700.00	700.00
2037年	20,000.00		3.5%	20,000.00	0.00	350.00	20,350.00
合计		20,000.00		20,000.00		9,800.00	29,800.00

(3) 预计2024年5月后期融资计划24,000.00万元，假设融资利率为3.5%，期限为13年，在融资期限内，每半年支付融资利息，到期一次性偿还本金。为了简洁便于查看，还本付息金额按年计算，实际还本付息金额不受影响。融资期限内还本付息情况如下表所示：

表6-3：预期专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年 度	年初融资余额	融资金额	融资利率	本年融资本金偿还额	期末融资余额	年度应付利息	本年度本息偿还总额
2024年		24,000.00	3.5%		20,000.00	420.00	420.00
2025年	24,000.00		3.5%		20,000.00	840.00	840.00
2026年	24,000.00		3.5%		20,000.00	840.00	840.00
2027年	24,000.00		3.5%		20,000.00	840.00	840.00
2028年	24,000.00		3.5%		20,000.00	840.00	840.00

2029年	24,000.00		3.5%		20,000.00	840.00	840.00
2030年	24,000.00		3.5%		20,000.00	840.00	840.00
2031年	24,000.00		3.5%		20,000.00	840.00	840.00
2032年	24,000.00		3.5%		20,000.00	840.00	840.00
2033年	24,000.00		3.5%		20,000.00	840.00	840.00
2034年	24,000.00		3.5%		20,000.00	840.00	840.00
2035年	24,000.00		3.5%		20,000.00	840.00	840.00
2036年	24,000.00		3.5%		20,000.00	840.00	840.00
2037年	24,000.00		3.5%	24,000.00	0.00	420.00	20,420.00
合计		24,000.00		24,000.00		10,920.00	34,920.00

表 7: 预期银行贷款还本付息测算表 (金额单位: 万元)

年度	年初贷款余额	本年贷款金额	本年贷款本金偿还额	期末贷款余额	贷款利率	年度应付利息	本年度偿还本息总额
2022年					3.80%		
2023年		20,000.00		20,000.00	3.80%	380.00	380.00
2024年	20,000.00			20,000.00	3.80%	760.00	760.00
2025年	20,000.00			20,000.00	3.80%	760.00	760.00
2026年	20,000.00			20,000.00	3.80%	760.00	760.00
2027年	20,000.00			20,000.00	3.80%	760.00	760.00
2028年	20,000.00		20,000.00		3.80%	380.00	20,380.00
小计		20,000.00	20,000.00			3,800.00	23,800.00

表 8-1: 项目运营损益表 (单位: 万元)

年度	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、收入/成本/税金							
营业收入	168,971.51	9,895.46	9,895.46	11,309.10	11,309.10	13,429.56	14,772.51
营业成本	15,057.35	844.77	865.77	958.71	982.31	1,113.35	1,207.01
税金及附加	15,532.72	909.65	909.65	1,039.59	1,039.59	1,234.52	1,357.96
息税折旧及摊销前利润	138,381.44	8,141.04	8,120.04	9,310.80	9,287.20	11,081.69	12,207.54
二、折旧和摊销							
总折旧和摊销	29,489.58	2,375.00	2,375.00	2,375.00	2,375.00	2,375.00	2,375.00
息税前利润	108,891.86	5,766.04	5,745.04	6,935.80	6,912.20	8,706.69	9,832.54
三、财务费用							
融资利息支出	20,825.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00
银行贷款利息支出	2,660.00	760.00	760.00	760.00	380.00		
总财务费用	23,485.00	2,510.00	2,510.00	2,510.00	2,130.00	1,750.00	1,750.00
税前利润	85,406.86	3,256.04	3,235.04	4,425.80	4,782.20	6,956.69	8,082.54
四、所得税							
所得税费用	21,351.72	814.01	808.76	1,106.45	1,195.55	1,739.17	2,020.64
五、净利润	64,055.14	2,442.03	2,426.28	3,319.35	3,586.65	5,217.52	6,061.90

表 8-2: 项目运营损益表 (单位: 万元)

年度	合计	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、收入/成本/税金								
营业收入	168,971.51	14,772.51	14,772.51	14,772.51	14,772.51	16,249.77	16,249.77	6,770.74
营业成本	15,057.35	1,235.11	1,264.90	1,296.48	1,329.95	1,439.29	1,476.90	1,042.80
税金及附加	15,532.72	1,357.96	1,357.96	1,357.96	1,357.96	1,493.76	1,493.76	622.40
息税折旧及摊销前利润	138,381.44	12,179.44	12,149.65	12,118.07	12,084.60	13,316.72	13,279.11	5,105.54
二、折旧和摊销								
总折旧和摊销	29,489.58	2,375.00	2,375.00	2,375.00	2,375.00	2,375.00	2,375.00	989.58
息税前利润	108,891.86	9,804.44	9,774.65	9,743.07	9,709.60	10,941.72	10,904.11	4,115.96
三、财务费用								
融资利息支出	20,825.00	1,750.00	1,645.00	1,540.00	1,540.00	1,540.00	1,540.00	770.00
银行贷款利息支出	2,660.00							
总财务费用	23,485.00	1,750.00	1,645.00	1,540.00	1,540.00	1,540.00	1,540.00	770.00
税前利润	85,406.86	8,054.44	8,129.65	8,203.07	8,169.60	9,401.72	9,364.11	3,345.96
四、所得税								
所得税费用	21,351.72	2,013.61	2,032.41	2,050.77	2,042.40	2,350.43	2,341.03	836.49
五、净利润	64,055.14	6,040.83	6,097.24	6,152.30	6,127.20	7,051.29	7,023.08	2,509.47

表 9-1: 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
		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										
经营活动收入	168,971.51				9,895.46	9,895.46	11,309.10	11,309.10	13,429.56	14,772.51
经营活动支出	15,057.35				844.77	865.77	958.71	982.31	1,113.35	1,207.01
支付的各项税费	36,884.44				1,723.66	1,718.41	2,146.04	2,235.14	2,973.69	3,378.60
经营活动产生的现金净额	117,029.72				7,327.03	7,311.28	8,204.35	8,091.65	9,342.52	10,186.90
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出	67,805.50	16,951.38	33,902.75	16,951.38						
流动资金支出	29,059.50	7,264.88	14,529.75	7,264.88						
投资活动产生的现金净额	96,865.00	24,216.25	48,432.50	24,216.25						

表 9-2: 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
		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
三、融资活动产生的现金										
资本金 1	30,000.00	30,000.00								
专项债券	50,000.00	6,000.00	20,000.00	24,000.00						
银行贷款	20,000.00		20,000.00							
偿还债券本金	50,000.00									
本次拟发行债券利息	2,100.00	105.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00
2023 年 5 月后期融资计划利息	9,800.00		350.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
2024 年 5 月后期融资计划利息	10,920.00			420.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00
偿还银行贷款本金	20,000.00							20,000.00		
支付银行贷款利息	3,800.00		380.00	760.00	760.00	760.00	760.00	380.00		
融资活动产生的现金净额	14,300.00	35,895.00	39,060.00	22,330.00	-1,670.00	-1,670.00	-1,670.00	-21,290.00	-910.00	-910.00
四、期初现金		0.00	11,678.75	2,306.25	420.00	6,077.03	11,718.31	18,252.66	5,054.31	13,486.83
期内现金变动	34,464.72	11,678.75	-9,372.50	-1,886.25	5,657.03	5,641.28	6,534.35	-13,198.35	8,432.52	9,276.90
五、期末现金	34,464.72	11,678.75	2,306.25	420.00	6,077.03	11,718.31	18,252.66	5,054.31	13,486.83	22,763.73

表 9-3: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	合计	10	11	12	13	14	15	16
		2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	168,971.51	14,772.51	14,772.51	14,772.51	14,772.51	16,249.77	16,249.77	6,770.74
经营活动支出	15,057.35	1,235.11	1,264.90	1,296.48	1,329.95	1,439.29	1,476.90	1,042.80
支付的各项税费	36,884.44	3,371.57	3,390.37	3,408.73	3,400.36	3,844.19	3,834.79	1,458.89
经营活动产生的现金净额	117,029.72	10,165.83	10,117.24	10,067.30	10,042.20	10,966.29	10,938.08	4,269.05
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出	67,805.50							
流动资金支出	29,059.50							
投资活动产生的现金净额	96,865.00							

表 9-4: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	合计	10	11	12	13	14	15	16
		2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
三、融资活动产生的现金								
资本金 1	30,000.00							
专项债券	50,000.00							
银行贷款	20,000.00							
偿还债券本金	50,000.00		6,000.00					44,000.00
本次拟发行债券利息	2,100.00	210.00	105.00					
2023 年 5 月后期融资计划利息	9,800.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	350.00
2024 年 5 月后期融资计划利息	10,920.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00	420.00
偿还银行贷款本金	20,000.00							
支付银行贷款利息	3,800.00							
融资活动产生的现金净额	14,300.00	-910.00	-6,805.00	-700.00	-700.00	-700.00	-700.00	-44,350.00
四、期初现金		22,763.73	32,019.56	35,331.80	44,699.10	54,041.30	64,307.59	74,545.67
期内现金变动	34,464.72	9,255.83	3,312.24	9,367.30	9,342.20	10,266.29	10,238.08	-40,080.95
五、期末现金	34,464.72	32,019.56	35,331.80	44,699.10	54,041.30	64,307.59	74,545.67	34,464.72

（五）其他需要说明的事项

1. 假设本次专项债券于 2022 年 6 月初发行成功，期限 10 年；预计 2023 年 5 月后期融资计划 20,000.00 万元，期限为 14 年；预计 2024 年 5 月后期融资计划 24,000.00 万元，期限为 13 年，在融资期限内均为每半年付息一次，到期一次偿还本金；故测算项目收益与融资自求平衡时，2037 年计算 5 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

本项目收入主要为租金收入和物业费收入。项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对收入以及相关营运成本的估算，测算得出本项目本次债券发行期间（2022 年-2037 年）可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 117,029.72 万元，融资本息合计为 96,620.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.21 倍。

表 15: 现金流覆盖倍数表（金额单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			净现金流入
	本金	利息	本金和利息合计	
本期拟发行	6,000.00	2,100.00	8,100.00	117,029.72
2023 年 5 月后期拟融资	20,000.00	9,800.00	29,800.00	
2024 年 5 月后期拟融资	24,000.00	10,920.00	34,920.00	
银行贷款	20,000.00	3,800.00	23,800.00	
融资合计	70,000.00	26,620.00	96,620.00	
项目覆盖倍数				1.21

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

项目建设生产期间，项目驻地大批施工队伍进驻，施工车辆进出等将打破当地居民的生存现状，使得周边居民与外界的联系更加密切，并在一定程度上受到外界的干扰，从而造成周边居民内心的不安与担忧。

（二）与项目收益相关的风险

1. 租赁率达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对租赁率较为敏感，如果市场需求发生较大变化，租赁项目需求减少，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

泰安市农民工返乡创业基地配套基础设施建设项目，项目主管

部门为泰安市泰山产业发展投资集团有限公司，实施单位为泰安市泰山产业发展投资集团有限公司，本次拟申请专项债券 0.60 亿元用于农民工返乡创业基地配套基础设施建设项目建设，年限为 10 年。

（二）评估内容

1. 项目实施的必要性

（1）农民工返乡创业为新农村建设提供新的路径

农民工返乡创业形成了一条良性发展的梯级化的新农村建设道路，返乡创业农民工通过在大中城市流动打工普遍提高了其综合素质，获得了一定的人力和金融资本，并向乡镇和农村聚集，创办工、商企业和经济实体，容纳更多返乡创业者，促使当地的经济发展并创造了更多的就业机会，以此推动新农村的建设和发展，吸引了大量农村剩余人口。这样的新农村建设策略既避免了高速城市化，又发挥了城镇化的聚集效益和规模效益。

（2）农民工返乡创业用先进生产力推动新农村建设

返乡进行自主创业的农民工在城市地区有过工作经验，因此他们有农村地区所没有的创业能力和精神，他们逐步在接受城市地区先进的经济文化，因此与一直待在农村地区的人相比，他们的综合素质更高。而且返乡农民工对家乡的资源，环境更为了解，能够把在城市打工时学到的知识、掌握的技术、带回的项目更好地与当地资源整合，形成适合当地经济发展的生产力，并推动当地的经济的发展。

（3）农民工返乡创业可推动农村基础设施建设和完善。

农民工返乡创业，带回了城市的先进生产力和科学的发展思想，他们通过创办企业和经济实体，有效带动一大批农民走上共同就业创业的富裕之路，增加了农民收入，推动了当地经济发展，提高了

当地经济水平，政府增加了税收可以更好地推动和完善当地的基础设施建设，返乡农民工还能参与到农村基础设施建设之中，如农村水利水电等基础设施建设，这不仅改善了当地的生活环境和基础条件，还给农业生产和农民创业提供了良好的平台。

2. 项目实施的公益性

鼓励输入地在产业升级过程中对口帮扶输出地建设承接产业园区，引导劳动密集型产业转移，大力发展相关配套产业，带动农民工等人员返乡创业。鼓励已经成功创业的农民工等人员，顺应产业转移的趋势和潮流，充分挖掘和利用输出地资源和要素方面的比较优势，把适合的产业转移到家乡再创业、再发展。鼓励输入地在产业升级过程中对口帮扶输出地建设承接产业园区，引导劳动密集型产业转移，大力发展相关配套产业，带动农民工等人员返乡创业。鼓励已经成功创业的农民工等人员，顺应产业转移的趋势和潮流，充分挖掘和利用输出地资源和要素方面的比较优势，把适合的产业转移到家乡再创业、再发展。

3. 项目实施的收益性

根据财政部财预〔2015〕32号、财库〔2015〕83号等文件（涉及专项债作为资本金及配套融资项目根据实际情况加入厅字〔2019〕33号文及财政部相关要求）。项目收入、成本、收益预测合理。

4. 项目建设投资合规性

本项目为农民工返乡创业基地配套基础设施建设项目，属于《“十四五”推进农业农村现代化规划》中鼓励发展的业务领域，是国务院、山东省人民政府及泰安市人民政府确定的应加快发展的业务领域。

本项目已于2022年2月15日完成山东省项目设备案，项目

代码：2022-370911-04-01-981928。

5. 项目成熟度

由于世界金融危机的影响，我国出现大量失业农民工，其中有诸多曾在全国各大城市及沿海发达地区工作的农民工，拥有资金，技术和项目，以至于形成了农民工返乡自主创业的热潮。返乡自主创业的农民工逐渐成为地方经济发展的主力军。并且返乡农民工对新农村建设和农村经济发展起着重大的推动作用。因此可以看出，鼓励和扶持农民工返乡创业对推进我国社会主义新农村建设有重大意义和作用。

近年来，农民工返乡创业群体正逐渐成为新型农村生产力的代表，发挥着其“以创业带动就业”的作用，提高了农民收入，改善了农民的生活质量，并且不断推进农村现代化的进程，逐渐完善了农村的基础设施建设，并且帮助改善了返乡农民工的创业条件，对农村经济体制结构产生了潜移默化的影响，改变了农业发展方式。同时返乡创业者还是社会主义新农村文化建设的引领者，传播了现代城市文明，促进了农村文明的建设和发展，对新农村建设和农村经济发展起着巨大的推动作用。

本项目已于2022年2月15日完成山东省项目备案，项目代码：2022-370911-04-01-981928。

6. 项目资金来源和到位可行性

项目估算总投资100,000.00万元。

按照项目承办单位提供的资金筹措意见，项目建设所需资金6,000.00万元由泰安市政府专项债券解决，后期融资计划44,000.00万元，20,000.00万元为银行贷款，其余资金自筹。

7. 项目收入、成本、收益预测合理性

根据财政部财预〔2015〕32号、财库〔2015〕83号等文件（涉及专项债作为资本金及配套融资项目根据实际情况加入厅字〔2019〕33号文及财政部相关要求）。项目收入、成本、收益预测合理。

8. 债券资金需求合理性

泰安市泰山产业发展投资集团有限公司将严格按照有关制度使用专项债券资金，按要求披露各年度专项债券资金使用情况、专项债券对应项目建设进度与运营情况、专项债券项目收益及对应形成的资产情况、其它有关信息。在专项债券存续期，项目发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，将根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）等有关规定，提出具体补救措施，并对上述信息的及时公开。

9. 项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

农民工返乡创业基地配套基础设施建设项目2022年本次拟发行债券0.6亿元，发行10年，利率按3.5%测算，后续全部融资存续期间项目总体收益11.70亿元，项目融资本息合计9.662亿元，本息覆盖倍数为1.21，项目偿债计划可行。

根据债券发行的特点及发行条款，偿债风险为：债券按时付息还本时临时面临的流动性压力。为此，本单位认为，凭借本项目未来的预期收益11.70亿元及本息覆盖倍数1.21，项目有能力能够为本期债券的按时偿付提供进一步保障。

10. 绩效目标合理性

一是绩效目标与项目预计解决的问题的匹配性，绩效目标与项目预计解决的问题完全匹配，项目实施后可以满足项目预计需求。

二是绩效目标与现实需求的匹配性，绩效目标与项目现实需求完全匹配，项目实施后可以满足项目现实需求。

三是绩效目标前瞻，绩效目标具有一定的前瞻性。

四是绩效指标细化、量化、指标值合理性，项目绩效指标值合理，指标基本细化和量化，但产出指标需进一步细化，并结合技术标准，对效益指标进一步量化。

11. 其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

（三）评估结论

农民工返乡创业基地配套基础设施建设项目收益 11.70 亿元，项目融资本息合计 9.662 亿元，本息覆盖倍数为 1.21，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。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。