

2022 年山东省禹城高铁新区产城融合示范园基础设施建设项目

专项债券项目实施方案



禹城市交通创业投资集团有限公司

2021 年 10 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

禹城高铁新区产城融合示范园基础设施建设项目

（二）项目单位

禹城市交融创业投资集团有限公司

项目单位简介：

禹城市交融创业投资集团有限公司（简称“禹城交投集团”）成立于 2019 年 1 月，注册资金 3000 万元。作为禹城市政府批准成立的市属重要骨干企业，交投集团主动服从和服务于全市工作大局，始终聚焦交通主业，大力发展相关多元产业，形成了以“交通服务、工程建设、交通物流”三大主业为核心，以“智慧停车、机动车检测、驾考服务、地产开发、交通文旅、产城融合”六大相关多元产业为支撑的“3+6”战略发展体系。目前，交投集团拥有全资子公司 27 家，员工 290 人。

自成立以来，集团发展本着着重提升投融资能力、企业管理能力、民生保障能力和企业发展能力的目标，在交通建设与开发方面立足本市交通、市政等工程建设，先后承建济南绕城高速公路二环线西环禹城段、京台高速禹城东出口等项目，业务实现全市覆盖；地产开发方面，抢抓国有企业做大做强地产开发机遇，为集团业务提档升级；产业链金融方面，山东路桥集团装备科技产业园的开发，延伸了产业链条，加速了集团业务的拓展；综合物流方面，公铁联运智慧物流港及配套道路管网工程助推了综合物流板块业务发展。截至 2020 年底，集团总资产 6.35 亿元、净资产 4.10 亿元，年收入 5600 万元，缴纳税费 7433 万元。

禹城交投集团紧跟禹城市发展规划，今后工作重点着重提升投

融资能力、企业管理能力、民生保障能力、企业发展能力，打造交通综合服务、交通建设与开发、交通投资、产业链金融、综合物流五大产业板块，力争到 2025 年，使集团资产规模过 60 亿，使禹城交投集团成兼具政策性、公益性、经营性的现代化、高效化的综合性大型交通运输产业投融资平台。

（三）项目规划审批

项目已取得的批复文件

2021 年 9 月 28 日，禹城市行政审批局出具山东省备案项目证明，项目代码：2109-371482-04-01-941640

2021 年 11 月 2 日，建设项目环境影响备案系统环评备案号：202137148200000730

2021 年 9 月 30 日，自然资源局出具：《关于禹城高铁新区产城融合示范园基础设施建设项目的土地及规划意见》（禹自然复函【2021】055 号）

（四）项目规模与主要建设内容

项目总占地 800 亩，总建筑面积 335000 平方米，计容总建筑面积 595000 平方米，主要建设工业园片区标准化厂房 260000 平方米、功能糖工程技术研究中心 30000 平方米、农业科技加速器（中试）40000 平方米、产品检验检测中心 5000 平方米，配套建设园区道路、雨污排水管网等。

（五）项目建设期限

本项目建设期 36 个月，预计工期为 2021 年 12 月至 2024 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）《中共中央关于制定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）《中共山东省委关于制定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》；

（3）国家和山东省有关的法律、法规和政策；

（4）现行的有关技术规范、标准和定额；

（5）国家发改委关于项目可行性研究报告内容和深度的规定要求；

（6）国家计委《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》；

（7）《投资项目可行性研究指南》；

（8）《产业结构调整指导目录》（2019 年本）；

（9）项目承办方提供的有关基础资料、数据；

（10）其他有关资料。

2.估算总额

本项目估算总投资 296000 万元，其中建设投资 280250 万元，建设期利息 15750 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	296,000.00	100%	
一、资本金	86,000.00	29.05%	
自有资金	86,000.00		
二、债务资金	210,000.00	70.95%	
专项债券	210,000.00		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

本项目预期收入主要来源于地上厂房、功能糖工程技术研究中心、农业科技加速器、产品检验检测中心、广告牌、加油站和充电桩等出租收入以及其他经营收入。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	出租收入	其他经营收入	合计
2022	-	-	-
2023	-	-	-
2024	-	-	-
2025	20,554.48	3,901.19	24,455.67
2026	21,582.20	4,072.19	25,654.39
2027	22,661.30	4,251.74	26,913.04
2028	23,794.37	4,440.27	28,234.64
2029	24,984.09	4,638.22	29,622.31
2030	26,233.30	4,846.07	31,079.37
2031	26,233.30	4,846.07	31,079.37

2032	26,233.30	4,846.07	31,079.37
2033	26,233.30	4,846.07	31,079.37
2034	26,233.30	4,846.07	31,079.37
2035	26,233.30	4,846.07	31,079.37
2036	26,233.30	4,846.07	31,079.37
2037	26,233.30	4,846.07	31,079.37
2038	26,233.30	4,846.07	31,079.37
2039	26,233.30	4,846.07	31,079.37
2040	26,233.30	4,846.07	31,079.37
2041	26,233.30	4,846.07	31,079.37
2042	26,233.30	4,846.07	31,079.37
2043	26,233.30	4,846.07	31,079.37
2044	26,233.30	4,846.07	31,079.37
2045	26,233.30	4,846.07	31,079.37
2046	26,233.30	4,846.07	31,079.37
2047	26,233.30	4,846.07	31,079.37
2048	26,233.30	4,846.07	31,079.37
2049	26,233.30	4,846.07	31,079.37
2050	26,233.30	4,846.07	31,079.37
2051	26,233.30	4,846.07	31,079.37
合计	690,709.02	127,917.24	818,626.27

收入预测方法说明：

年营运收入=数量/面积×出租比例×单价（单价按照前 5 年每年递增 5%，后续年份保持不变）。

1.数量

根据市场预测及工程建设计划，本项目可出租地上厂房 260000 平方米，可出租功能糖工程技术研究中心 30000 平方米，可出租农业科技加速器 40000 平方米，可出租产品检验检测中心 5000 平方米，可出租地下建筑面积 6000 平方米，可出租广告牌 140 个，可出租加油站 4 座，可出租充电桩 50 个。

2.单价

参考市场实际情况，本项目地上厂房出租单价暂按 1.8 元/天·平方米计算，功能糖工程技术研究中心、农业科技加速器和产品检验检测

测中心出租单价均暂按 2 元/天·平米计算，地下建筑面积暂按 0.5 元/天·平米计算；广告牌租金单价暂按 15 元/天·个；加油站租金单价暂按 260 万元/年·座；充电桩单价暂按 100 元/天·个计算；物业管理收费暂按 1.4 元/月·平米计算；运营期，建设运营方将提供劳务服务、信息资讯、广告宣传等服务内容，园区经营性收入参照同类型项目估算，前 5 年年均上涨 5%，以后年份其他经营性收入保持不变，其他经营性收入暂按 3500 万元/年计算。

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括外购燃料动力费、人员费用、维修费、保险费、管理费、折旧费、利息支出等。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	外购动力及燃料	工资及福利	修理费	其他费用	合计
2022	-	-	-	-	-
2023	-	-	-	-	-
2024	-	-	-	-	-
2025	107.31	56.70	311.59	891.90	1,367.50
2026	112.68	56.70	311.59	873.99	1,354.95
2027	118.31	56.70	311.59	856.75	1,343.35
2028	124.23	56.70	311.59	840.19	1,332.70
2029	130.43	56.70	311.59	824.37	1,323.08
2030	136.96	56.70	311.59	809.31	1,314.56
2031	136.96	56.70	311.59	778.16	1,283.40
2032	136.96	56.70	311.59	746.99	1,252.24
2033	136.96	56.70	311.59	715.84	1,221.09
2034	136.96	56.70	311.59	684.67	1,189.92
2035	136.96	56.70	310.01	653.52	1,157.19
2036	136.96	56.70	310.01	622.51	1,126.19
2037	136.96	56.70	310.01	622.51	1,126.19
2038	136.96	56.70	310.01	622.51	1,126.19
2039	136.96	56.70	310.01	622.51	1,126.19
2040	136.96	56.70	310.01	622.51	1,126.19

2041	136.96	56.70	310.01	622.51	1,126.19
2042	136.96	56.70	310.01	622.51	1,126.19
2043	136.96	56.70	310.01	622.51	1,126.19
2044	136.96	56.70	310.01	622.51	1,126.19
2045	136.96	56.70	-	622.51	816.18
2046	136.96	56.70	-	622.51	816.18
2047	136.96	56.70	-	622.51	816.18
2048	136.96	56.70	-	622.51	816.18
2049	136.96	56.70	-	622.51	816.18
2050	136.96	56.70	-	622.51	816.18
2051	136.96	56.70	-	622.51	816.18
合计	3,606.12	1,530.90	6,216.00	18,635.89	29,988.91

成本预测方法说明：

1. 公用工程消耗单价（含税）

外购电按 0.9 元/度计取；

2. 本项目定员 13 人，其中 10 名物业人员，人均工资按 36,000.00 元/人•年考虑；3 名运营人员，人均工资按 60,000.00 元/人•年考虑；

3. 固定资产折旧年限为 20 年、净残值率为 0%；设备折旧年限为 10 年、净残值率为 0%。

4. 维修费

按折旧费的 2%计取。

5. 保险费

保险费按固定资产净值的 0.2%计取。

6. 管理费

按项目收入的 1%计取。

7. 相关税费

表 4：项目税费表

税目	税率
增值税	收入的 9%、6%
城建税	增值税的 5%
教育费附加	增值税的 3%
地方教育附加	增值税的 2%
房产税	12%
企业所得税	25%

8. 利息支出

根据本项目资金筹措计划，本次拟发行地方政府专项债券 5,000.00 万元，剩余 205,000.00 万元假设于 2022 年发行完毕，假设年利率 4.50%，期限 30 年，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 5：债券借款还本付息测算表

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
2021	-			-	-	-
2022	-	210,000.00		210,000.00	4,725.00	4,725.00
2023	210,000.00			210,000.00	9,450.00	9,450.00
2024	210,000.00			210,000.00	9,450.00	9,450.00
2025	210,000.00			210,000.00	9,450.00	9,450.00
2026	210,000.00			210,000.00	9,450.00	9,450.00
2027	210,000.00			210,000.00	9,450.00	9,450.00
2028	210,000.00			210,000.00	9,450.00	9,450.00
2029	210,000.00			210,000.00	9,450.00	9,450.00
2030	210,000.00			210,000.00	9,450.00	9,450.00
2031	210,000.00			210,000.00	9,450.00	9,450.00
2032	210,000.00			210,000.00	9,450.00	9,450.00
2033	210,000.00			210,000.00	9,450.00	9,450.00
2034	210,000.00			210,000.00	9,450.00	9,450.00
2035	210,000.00			210,000.00	9,450.00	9,450.00
2036	210,000.00			210,000.00	9,450.00	9,450.00
2037	210,000.00			210,000.00	9,450.00	9,450.00
2038	210,000.00			210,000.00	9,450.00	9,450.00

2039	210,000.00			210,000.00	9,450.00	9,450.00
2040	210,000.00			210,000.00	9,450.00	9,450.00
2041	210,000.00			210,000.00	9,450.00	9,450.00
2042	210,000.00			210,000.00	9,450.00	9,450.00
2043	210,000.00			210,000.00	9,450.00	9,450.00
2044	210,000.00			210,000.00	9,450.00	9,450.00
2045	210,000.00			210,000.00	9,450.00	9,450.00
2046	210,000.00			210,000.00	9,450.00	9,450.00
2047	210,000.00			210,000.00	9,450.00	9,450.00
2048	210,000.00			210,000.00	9,450.00	9,450.00
2049	210,000.00			210,000.00	9,450.00	9,450.00
2050	210,000.00			210,000.00	9,450.00	9,450.00
2051	210,000.00			210,000.00	9,450.00	9,450.00
2052	210,000.00		210,000.00	-	4,725.00	214,725.00
合计		210,000.00	210,000.00		283,500.00	493,500.00

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 7。

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 8。

表 7：项目运营损益表

单位：万元

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
营业收入	-	-	-	22,537.69	23,641.87	24,801.26	26,018.63	27,296.86	28,639.02	28,639.02	28,639.02	28,639.02
营业税金及附加	-	-	-	2,403.01	2,523.93	2,650.87	2,784.14	2,924.05	2,935.64	2,936.00	2,936.36	2,936.72
营业成本	4,725.00	9,450.00	9,450.00	25,504.20	25,493.10	25,482.83	25,473.41	25,464.89	25,457.35	25,429.78	25,402.20	25,374.63
利润总额	-4,725.00	-9,450.00	-9,450.00	-5,369.53	-4,375.15	-3,332.43	-2,238.91	-1,092.08	246.02	273.24	300.46	327.67
企业所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	61.51	68.31	75.11	81.92
净利润	-4,725.00	-9,450.00	-9,450.00	-5,369.53	-4,375.15	-3,332.43	-2,238.91	-1,092.08	184.52	204.93	225.34	245.75

续上表：

年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
营业收入	28,639.02	28,639.02	28,639.02	28,639.02	28,639.02	28,639.02	28,639.02	28,639.02	28,639.02	28,639.02	28,639.02
营业税金及附加	2,937.08	2,937.45	2,937.81	2,937.81	2,937.81	2,937.81	2,937.81	2,937.81	2,937.81	2,937.81	2,937.81
营业成本	25,347.05	25,243.09	25,215.65	25,215.65	25,215.65	25,215.65	25,215.65	25,215.65	25,215.65	25,215.65	25,215.65
利润总额	354.89	458.47	485.56	485.56	485.56	485.56	485.56	485.56	485.56	485.56	485.56
企业所得税	88.72	114.62	121.39	121.39	121.39	121.39	121.39	121.39	121.39	121.39	121.39
净利润	266.17	343.86	364.17	364.17	364.17	364.17	364.17	364.17	364.17	364.17	364.17

续上表：

年份	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
营业收入	28,639.02	28,639.02	28,639.02	28,639.02	28,639.02	28,639.02	28,639.02	-
营业税金及附加	2,941.38	2,941.38	2,941.38	2,941.38	2,941.38	2,941.38	2,941.38	-
营业成本	10,178.80	10,178.80	10,178.80	10,178.80	10,178.80	10,178.80	10,178.80	4,725.00
利润总额	15,518.84	15,518.84	15,518.84	15,518.84	15,518.84	15,518.84	15,518.84	-4,725.00
企业所得税	3,879.71	3,879.71	3,879.71	3,879.71	3,879.71	3,879.71	3,879.71	-
净利润	11,639.13	11,639.13	11,639.13	11,639.13	11,639.13	11,639.13	11,639.13	-4,725.00

表 8：项目资金测算平衡表

单位：万元

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一、经营活动产生的现金流				
1. 经营活动产生的现金流	-	-	-	24,455.67
2. 经营活动支付的现金流	-	-	-	1,367.50
3. 经营活动支付的各项税金	-	-	-	4,170.20
4. 经营活动产生的现金流小计	-	-	-	18,917.97
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	93,416.67	93,416.67	86,416.66	7,000.00
2. 支付的铺底资金	-	-	-	-
3. 投资活动产生的现金流小计	-93,416.67	-93,416.67	-86,416.66	-7,000.00
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-
1. 项目资本金	25,166.66	28,666.67	32,166.67	-

2. 债券及银行借款筹资款	210,000.00	-	-	-
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-
4. 支付融资利息	4,725.00	9,450.00	9,450.00	9,450.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	230,441.66	19,216.67	22,716.67	-9,450.00
四、现金流总计	-	-	-	-
1. 期初现金	-	137,024.99	62,824.99	-875.00
2. 期内现金变动	137,024.99	-74,200.00	-63,699.99	2,467.97
3. 期末现金	137,024.99	62,824.99	-875.00	1,592.97

续上表：

年份	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	25,654.39	26,913.04	28,234.64	29,622.31	31,079.37
2. 经营活动支付的现金流	1,354.95	1,343.35	1,332.70	1,323.08	1,314.56
3. 经营活动支付的各项税金	4,387.09	4,614.63	4,853.35	5,103.81	5,292.80
4. 经营活动产生的现金流小计	19,912.35	20,955.07	22,048.59	23,195.42	24,472.02
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-

1. 支付项目建设资金	-	-	-	-	-
2. 支付的铺底资金	-	-	-	-	-
3. 投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1. 项目资本金	-	-	-	-	-
2. 债券及银行借款筹资款	-	-	-	-	-
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	-
4. 支付融资利息	9,450.00	9,450.00	9,450.00	9,450.00	9,450.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	-9,450.00	-9,450.00	-9,450.00	-9,450.00	-9,450.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1. 期初现金	1,592.97	12,055.32	23,560.39	36,158.98	49,904.39
2. 期内现金变动	10,462.35	11,505.07	12,598.59	13,745.42	15,022.02
3. 期末现金	12,055.32	23,560.39	36,158.98	49,904.39	64,926.41

续上表：

年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1. 经营活动产生的现金流	31,079.37	31,079.37	31,079.37	31,079.37	31,079.37

2. 经营活动支付的现金流	1,283.40	1,252.24	1,221.09	1,189.92	1,157.19
3. 经营活动支付的各项税金	5,303.54	5,314.29	5,325.04	5,335.78	5,365.82
4. 经营活动产生的现金流小计	24,492.43	24,512.84	24,533.25	24,553.67	24,556.36
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	-	-	-	-	-
2. 支付的铺底资金	-	-	-	-	-
3. 投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1. 项目资本金	-	-	-	-	-
2. 债券及银行借款筹资款	-	-	-	-	-
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	-
4. 支付融资利息	9,450.00	9,450.00	9,450.00	9,450.00	9,450.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	-9,450.00	-9,450.00	-9,450.00	-9,450.00	-9,450.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1. 期初现金	64,926.41	79,968.84	95,031.68	110,114.93	125,218.60
2. 期内现金变动	15,042.43	15,062.84	15,083.25	15,103.67	15,106.36
3. 期末现金	79,968.84	95,031.68	110,114.93	125,218.60	140,324.95

续上表：

年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
----	--------	--------	--------	--------	--------

一、经营活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1. 经营活动产生的现金流	31,079.37	31,079.37	31,079.37	31,079.37	31,079.37
2. 经营活动支付的现金流	1,126.19	1,126.19	1,126.19	1,126.19	1,126.19
3. 经营活动支付的各项税金	5,376.52	5,376.52	5,376.52	5,376.52	5,376.52
4. 经营活动产生的现金流小计	24,576.67	24,576.67	24,576.67	24,576.67	24,576.67
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	-	-	-	-	-
2. 支付的铺底资金	-	-	-	-	-
3. 投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1. 项目资本金	-	-	-	-	-
2. 债券及银行借款筹资款	-	-	-	-	-
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	-
4. 支付融资利息	9,450.00	9,450.00	9,450.00	9,450.00	9,450.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	-9,450.00	-9,450.00	-9,450.00	-9,450.00	-9,450.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1. 期初现金	140,324.95	155,451.62	170,578.29	185,704.96	200,831.62
2. 期内现金变动	15,126.67	15,126.67	15,126.67	15,126.67	15,126.67

3. 期末现金	155,451.62	170,578.29	185,704.96	200,831.62	215,958.29
---------	------------	------------	------------	------------	------------

续上表：

年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、经营活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1. 经营活动产生的现金流	31,079.37	31,079.37	31,079.37	31,079.37	31,079.37
2. 经营活动支付的现金流	1,126.19	1,126.19	1,126.19	1,126.19	816.18
3. 经营活动支付的各项税金	5,376.52	5,376.52	5,376.52	5,376.52	9,174.07
4. 经营活动产生的现金流小计	24,576.67	24,576.67	24,576.67	24,576.67	21,089.13
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	-	-	-	-	-
2. 支付的铺底资金	-	-	-	-	-
3. 投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1. 项目资本金	-	-	-	-	-
2. 债券及银行借款筹资款	-	-	-	-	-
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	-
4. 支付融资利息	9,450.00	9,450.00	9,450.00	9,450.00	9,450.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	-9,450.00	-9,450.00	-9,450.00	-9,450.00	-9,450.00

四、现金流总计	-	-	-	-	-
1. 期初现金	215,958.29	231,084.96	246,211.63	261,338.29	276,464.96
2. 期内现金变动	15,126.67	15,126.67	15,126.67	15,126.67	11,639.13
3. 期末现金	231,084.96	246,211.63	261,338.29	276,464.96	288,104.09

续上表：

年份	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	合计
一、经营活动产生的现金流	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 经营活动产生的现金流	31,079.37	31,079.37	31,079.37	31,079.37	31,079.37	31,079.37	-	818,626.27
2. 经营活动支付的现金流	816.18	816.18	816.18	816.18	816.18	816.18	-	29,988.91
3. 经营活动支付的各项税金	9,174.07	9,174.07	9,174.07	9,174.07	9,174.07	9,174.07	-	167,673.49
4. 经营活动产生的现金流小计	21,089.13	21,089.13	21,089.13	21,089.13	21,089.13	21,089.13	-	620,963.86
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	-	-	-	-	-	-	-	280,250.00
2. 支付的铺底资金	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-	-	-	-280,250.00
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-	-	-	-

1. 项目资本金	-	-	-	-	-	-	-	86,000.00
2. 债券及银行借款筹资款	-	-	-	-	-	-	-	210,000.00
3. 偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	-	-	210,000.00	210,000.00
4. 支付融资利息	9,450.00	9,450.00	9,450.00	9,450.00	9,450.00	9,450.00	4,725.00	283,500.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	-9,450.00	-9,450.00	-9,450.00	-9,450.00	-9,450.00	-9,450.00	-214,725.00	-197,500.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 期初现金	288,104.09	299,743.22	311,382.35	323,021.47	334,660.60	346,299.73	357,938.86	-
2. 期内现金变动	11,639.13	11,639.13	11,639.13	11,639.13	11,639.13	11,639.13	-214,725.00	143,213.86
3. 期末现金	299,743.22	311,382.35	323,021.47	334,660.60	346,299.73	357,938.86	143,213.86	143,213.86

（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

本项目收入主要来源于地上厂房、功能糖工程技术研究中心、农业科技加速器、产品检验检测中心、广告牌、加油站和充电桩等出租收入以及其他经营收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对地上厂房、功能糖工程技术研究中心、农业科技加速器、产品检验检测中心、广告牌、加油站和充电桩出租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息税前累计净现金流量为 620,963.86 万元，融资本息合计为 493,500.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.26 倍。

表 9：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	210,000.00	283,500.00	493,500.00	620,963.86
覆盖倍数				1.26

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. 社会风险

本项目社会关注程度高，社会敏感性强。若本项目建设成功，则社会效益显著；但如果项目建设中出现违规操作或发生安全事故，将造成不好的社会影响。

2. 外部协作条件风险

本项目涉及层面广泛，包含政府的计划、规划等部门，以及设计、施工、监理等方面，牵扯面广，协调工作难度和工作量都很大，项目各相关方之间的协调失误和拖延，都有可能造成项目的延误或损失。此外项目建设的外部配套设施（如供电、供水、管网、道路等），需要由所在地相关部门配套，若设施和配套政策不能如期到位，可能造成项目施工无法进行。

（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，地上厂房、功能糖工程技术研究中心、农业科技加速器、加油站等需求减少，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

禹城高铁新区产城融合示范园基础设施建设项目，项目主管部门为禹城市交通运输局，实施单位为禹城市交融创业投资集团有限公司，本次拟申请专项债券 0.5 亿元用于禹城高铁新区产城融合示范园基础设施建设项目建设，年限为 30 年。

（二）评估内容

1、项目实施必要性、公益性、收益性

项目实施必要性、公益性、收益性 18 分，得分 18 分，明细见下表。

表 9：项目立项必要性、公益性、收益性得分表

一级指标	二级指标	标杆值	业绩值	权重	得分
项目实施必要性、公益性、收益性 (18 分)	项目实施必要性	必要	必要	6	6.00
	项目公益性	相关	相关	6	6.00
	项目收益性	相关	相关	6	6.00
合计				18	18.00

（1）项目实施必要性

①政策相关性：根据国务院《交通强国建设纲要》《国家综合立体交通网规划纲要》总体要求，推动交通运输领域新型基础设施建设，根据《交通运输部关于推动交通运输领域新型基础设施建设的指导意见》和“十四五”时期数字交通发展有关要求，建设公铁联运智慧物流港及配套道路管网工程有助于提升城市管理。

②职能相关性：本项目的主管部门禹城市交通运输局，其职能范围有承担涉及[综合运输体系](#)的规划协调工作，会同有关部门组织

编制综合运输体系规划，指导[交通运输枢纽](#)规划和管理；拟订全市公路、水路、道路运输、城市客运等行业规划、计划、有关政策和标准并监督实施；指导轨道交通的运营管理；贯彻实施国家交通科技政策、技术标准和规范，组织行业科技开发，推动技术进步；指导公路、水路行业环境保护和节能减排工作本项目与禹城市交通运输局部门职责范围相符，属于部门履职所需。

③需求相关性：是提升城市交通运输管理，建设智慧城市，保证城市可持续发展的需要。

综上所述，禹城高铁新区产城融合示范园基础设施建设项目符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策；符合行业发展规划和政策要求；与部门职责范围相符，属于部门履职所需。

该项满分 6 分，得分 6 分。

（2）项目公益性

项目以原铁路粮食转运线为基础，建设集公铁转运、仓储、物流分拨等服务功能于一体的公铁联运智慧物流港，改善了城市的投资环境，从而也增强该区域对内资和外资的吸引力。本项目受益者无排斥性，具有公共产品属性。

综上所述，禹城高铁新区产城融合示范园基础设施建设项目具有公益性；属于公共财政支持范围。

该项满分 6 分，得分 6 分。

（3）项目收益性

本项目建设完成后，项目收入分为两部分，一部分为出租收入，

另一部分为自营收入。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 620,963.86 万元，融资本息合计为 493,500.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.26 倍。

该项满分 6 分，得分 6 分。

2、投资合规性与项目成熟度

投资合规性与项目成熟度 12 分，得分 12 分，明细见下表。

表 10：投资合规性与项目成熟度得分表

一级指标	二级指标	标杆值	业绩值	权重	得分
投资合规性与项目成熟度	投资合规性	合规	合规	6	6.00
	项目成熟度	成熟	成熟	6	6.00
合计				12	12.00

(1) 投资合规性

根据《山东省“十四五”现代物流发展规划的通知》（鲁发改经贸〔2021〕542 号）、国务院发布的《交通强国建设纲要》，对综合交通体系建设提出了要求。加快建成人民满意、保障有力、全国领先的交通强省，实现全省交通运输治理体系和治理能力现代化，人民共享美好的交通运输服务，全面保障和支撑强省建设。。

禹城高铁新区产城融合示范园基础设施建设项目符合国家相关规定；符合我省发展战略。

该项满分 6 分，得分 6 分。

(2) 项目成熟度

项目总占地 800 亩，总建设面积 335000 平方米，计容总建筑面积 595000 平方米，主要建设工业园片区标准化厂房 260000 平方米、

功能糖工程技术研究中心 30000 平方米、农业科技加速器（中试）40000 平方米、产品检验检测中心 5000 平方米,配套建设园区道路、雨污排水管网等。

该项满分 6 分，得分 6 分。

3、绩效目标合理性

绩效目标合理性 17 分，得分 17 分，明细见下表。

表 11：绩效目标合理性得分表

一级指标	二级指标	标杆值	业绩值	权重	得分
绩效目标合理性 (17 分)	指标明确性	明确	明确	9	9.00
	目标合理性	合理	合理	8	8.00
合计				17	17.00

(1) 绩效指标的明确性

本项目指标体系综合表设置了 4 项一级绩效指标，12 项二级绩效指标，26 项三级绩效指标，见表 12。通过对绩效指标的检查对比，我们认为绩效指标设置明确、具体，且均有清晰的指标值，与项目目标任务数或计划数相对应。

该项满分 9 分，得分 9 分。

(2) 绩效目标合理性

本项目为每个具体的绩效指标设置了详细的目标值，见表 12。通过对绩效目标的检查比对，我们认为项目绩效目标与项目实际情况密切相关，项目预期符合正常的业绩水平，与预算确定的项目投资额相匹配。

该项满分 8 分，得分 8 分。

表 12：指标体系综合表

一级指标	权重	二级指标	三级指标	业绩值
项目决策	15%	项目立项	战略目标适应性	适应
			立项依据充分性	充分
		项目目标	项目立项规范性	规范
			绩效目标合理性	合理
			绩效指标明确性	明确
项目管理	37%	资金投入	预算执行率	95%
			预算编制合理性	合理
		财务管理	资金使用的合规性	合规
			财务管理制度健全性	健全
			财务监控有效性	有效
		项目实施	项目管理制度的健全性	健全
			项目管理制度执行的有效性	有效
			招投标合规性	合规
项目产出	20%	产出数量	出租收入	6,880.83 万元/年
			经营收入	14,039.77 万元/年
			集装箱	400 个
			充电桩	30 个
		产出质量	集装箱建设验收合格率	100%
			充电桩建设验收合格率	100%
		产出时效	集装箱建设完成及时率	100%
			充电桩建设完成及时率	100%
项目效益	28%	社会效益	交通环境改善程度	80%
			居民生活质量提升情况	80%
		环境效益	空气质量改善情况	80%
		影响力	长效管理机制健全性且执行情况	执行有力
		相关受益对象满意度	受益公众满意度	80%
4 项	100%	12 项	26 项	

4、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入、成本、收益预测合理性 10 分，得分 10 分，明细见表 13。

表 13 项目收入、成本、收益预测合理性得分表

一级指标	二级指标	标杆值	业绩值	权重	得分
项目收入、成本、收益 预测合理性	项目收入预测合理性	明确	明确	5	5.00
	项目成本预测合理性	可行	可行	5	10.00

一级指标	二级指标	标杆值	业绩值	权重	得分
合计				10	5.00

(1) 项目收入预测合理性

本项目收入分为两部分，一部分为出租收入，另一部分为自营收入。根据可行性研究报告专项债使用期间估算出租收入为 727,062.13 万元，自营收入为 134,649.73 万元，预计总收入为 861,711.86 万元。

项目收入预测明确、具体，与当地实际情况匹配。

该项满分 5 分，得分 5 分。

(2) 项目成本预测合理性

本项目主要运营成本包括运营期外购原材料费、外购燃料动力费、人员工资及福利、折旧摊销费、修理费、利息支出等。年度运营支出 16,139.88 万元，专项债使用期间估算运营成 324,560.87 万元。

通过市场调查，成本考虑的比较全面，成本的数量、单价与当地实际情况匹配。

该项满分 5 分，得分 5 分。

5、项目资金来源和到位可行性

筹集资金合规性 18 分，得分 18 分，明细见表 14。

表 14 项目资金来源和到位可行性得分表

一级指标	二级指标	标杆值	业绩值	权重	得分
筹集资金合规性 (18 分)	资金来源合规性	合规	合规	9	9.00
	资金到位可行性	可行	一般	9	9.00
合计				18	18.00

（1）项目资金来源合规性

禹城高铁新区产城融合示范园基础设施建设项目项目属于公共事业项目，预测项目总投资 296,000.00 万元，拟申请专项债券融资 210,000.00 万元，单位自筹资金 86,000.00 万元。资金来源渠道符合相关规定，资金筹措体现权责对等，财权和事权一致原则。

满分 9 分，得分 9 分。

（2）资金到位可行性

本项目资金来源：专项债券融资 210,000.00 万元，单位自筹资金 86,000.00 万元。单位自筹资金财政局已承诺，资金到位可行性高。

该项满分 9 分，得分 9 分。

6、债券资金需求合理性

债券资金需求合理性 10 分，得分 10 分，明细见表 15。

表 15 债券资金需求合理性得分表

一级指标	二级指标	标杆值	业绩值	权重	得分
债券资金需求合理性 (10 分)	债券资金需求合理性	合理	合理	10	10.00
合计				10	10.00

（1）债券资金需求合理性

本项目总投资 296,000.00 万元，申请专项债金额 210,000.00 万元，专项债占总投资 70.95%。项目债券资金需求详细、科学，我们认为①债券资金需求预测依据扎实、客观，债券资金需求量合理；②债券资金需求与项目投资额匹配。

该项满分 10 分，得分 10 分。

7、偿债计划可行性和偿债风险点

偿债能力安全性总分 15 分，得分 15 分，明细见表 16。

表 16 偿债计划可行性和偿债风险点得分表

一级指标	二级指标	标杆值	业绩值	权重	得分
偿债计划可行性和偿债风险点(15 分)	偿债计划可行性	可行	可行	9	9.00
	偿债风险点	清晰	较清晰	6	6.00
合计				15	15.00

(1) 偿债计划可行性

本项目建设完成后，项目收入分为两部分，一部分为出租收入，另一部分为自营收入。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 620,963.86 万元，融资本息合计为 493,500.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.26 倍。

该项满分 9 分，得分 9 分。

(2) 偿债风险点

本项目偿债风险点有三处。

①利率波动风险：利率的波动将引起财务成本的变动，影响项目的净收益。

②经营收入达不到预期风险：经营收入达不到预期风险将会对项目的收益带来一定风险。

③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，将影响项目的效益。

利率、经营收入、运营成本的变动都将影响偿债风险。

该项满分 6 分，得分 6 分。

（三）评估结论

禹城高铁新区产城融合示范园基础设施建设项目净收益 620,963.86 万元，项目债券本息合计 493,500.00 万元，本息覆盖倍数为 1.26，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。