

2022年山东省德州市乐陵市高端装备产业园基础设施提升项目实施方案



一、项目基本情况

（一）项目名称

乐陵市高端装备产业园基础设施提升项目

（二）项目单位

乐陵市乐华投资发展有限公司

（三）项目规划审批

2021年1月，京延工程咨询有限公司对该项目出具了《乐陵市高端装备产业园基础设施提升项目可行性研究报告》；2021年1月，乐陵市行政审批服务局下发了《关于对乐陵市高端装备产业园基础设施提升项目可行性研究报告的批复》乐审批建发【2021】22号，2021年2月根据乐陵市行政审批服务局《关于乐陵市高端装备产业园基础设施提升项目变更建设单位的说明》项目建设单位由乐陵市经济开发区管理委员会变更为乐陵市乐华投资发展有限公司。

项目规模与主要建设内容

该项目总用地面积658亩，总建筑面积457000平方米，主要建设产业贸易交易平台55000平方米，高端智造标准化共享厂房325000平方米，研发创新中心9000平方米，物流仓储及配套服务设施35000平方米，园区停车场及配套充电桩等设施33000平方米，配套建设道路、管网等园区基础设施。

（四）项目建设期限

该项目建设期计划24个月，工程计划于2021年4月开工建设，预计2023年3月建成试运行。

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、国家发改委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)

2、国家发改委投资司、建设部标准定额研究所编《建设项目经济评价方法

与参数实用手册》

3、中国国际工程咨询公司编《投资项目经济咨询评估指南》

4、建筑工程按当地询价估列

5、装置性材料购置按市场询价估列

6、固定资产投资方向调节税按国家税务总局国税发〔1999〕158号文件有

关规定暂缓征收

7、建设单位管理费按照财建〔2002〕394号计取

8、基本预备费按工程费用和其他费用之和 10%计列，涨价预备费按国家发改委计投资〔1999〕1340号文件费率为 0%

(2) 项目《可行性研究报告》。

2. 估算总额

该项目总投资估算为 169500 万元，其中建设资产投资 160671.54 万元，建设期利息 8805.75 万元，铺底流动资金 22.71 万元。在建设资产投资中，建筑工程费 118462.52 万元，设备购置费 25949.87 万元，安装费 568.27 万元，其他费用 8039.86 万元，预备费 7651.03 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 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	169,500.00		
一、资本金	91,500.00	53.98%	
自有资金	91,500.00		
二、债务资金	78,000.00	46.02%	其中前期已发行 20,000 万元。
专项债券	78,000.00		
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	租赁收入	合计
2022	-	-
2023	8,618.46	8,618.46
2024	11,491.28	11,491.28
2025	11,491.28	11,491.28
2026	11,491.28	11,491.28
2027	11,491.28	11,491.28
2028	12,295.67	12,295.67
2029	12,295.67	12,295.67
2030	12,295.67	12,295.67
2031	12,295.67	12,295.67
2032	12,295.67	12,295.67
2033	13,100.05	13,100.05
2034	13,100.05	13,100.05
2035	13,100.05	13,100.05
2036	13,100.05	13,100.05
2037	13,100.05	13,100.05
2038	13,904.45	13,904.45
2039	13,904.45	13,904.45
2040	13,904.45	13,904.45
2041	13,904.45	13,904.45
2042	13,904.45	13,904.45
2043	6,952.22	6,952.22
合计	258,036.63	258,036.63

收入预测方法说明：

根据对德州市标准厂房和物流园区出租情况的市场调查数据，本项目厂房、 研发创新中心、 交易平台和物流仓储及配套服务设施出租价格，均按照 0.9 元/ 平方米/天计算。出租价格按照每 5 年上调 7% 上涨。

(1) 产业贸易交易平台租赁收益：总建筑面积 55000 平方米，可租赁面积 54307 平方米，按照 0.9 元/平方米/天计算，出租率

80%，年收入 1427.19 万元；

(2) 高端智造标准化共享厂房租赁收益：总建筑面积 325000 平方米，可租赁面积 312000 平方米，按照 0.9 元/平方米/天计算，出租率 85%，年收入 8711.82 万元；

(3) 创新研发中心租赁收益：总建筑面积 9000 平方米，可租面积 8640 平方米，按照 0.9 元/平方米/天计算，出租率 85%，年收入 241.25 万元；

(4) 配套服务设施（包括物流仓储及配套服务设施 35000 平方米，园区停车场及配套充电桩等设施 33000 平方米）：总建筑面积 68000 平方米，可租面积 65290 平方米，按照 0.9 元/平方米/天计算，出租率 80%，年收入 1715.82 万元。

(二) 运营成本预测

本项目总成本费用包括工资及福利、折旧、其他费用、修理费等，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	工资及福利	修理费	其他费用	合计
2022	-	-	-	-
2023	70.88	19.28	66.69	156.84
2024	94.50	25.71	88.92	209.12
2025	94.50	25.71	88.92	209.12
2026	94.50	25.71	95.14	215.35
2027	94.50	25.71	95.14	215.35
2028	94.50	25.71	95.14	215.35

2029	94.50	25.71	95.14	215.35
2030	94.50	25.71	95.14	215.35
2031	94.50	25.71	101.36	221.57
2032	94.50	25.71	101.36	221.57
2033	94.50	25.71	101.36	221.57
2034	94.50	25.71	101.36	221.57
2035	94.50	25.71	101.36	221.57
2036	94.50	25.71	107.59	227.79
2037	94.50	25.71	107.59	227.79
2038	94.50	25.71	107.59	227.79
2039	94.50	25.71	107.59	227.79
2040	94.50	25.71	107.59	227.79
2041	94.50	25.71	113.81	234.02
2042	94.50	25.71	113.81	234.02
2043	47.25	12.85	56.91	117.01
合计	1,913.63	520.54	2,049.50	4,483.66

成本预测方法说明：

(1) 工资及福利费

该项目建成后，需劳动人员 15 人，每人每年工资及福利按 6 万元计。则运营期正常年职工工资及福利总共 90 万元。

(2) 折旧

该项目形成固定资产 169478.87 万元，按分类折旧，其中房屋建筑物折旧年限 25 年，残值率为 5%；设备折旧年限 10 年，残值率为 5%。

(3) 其他费用

该项目其产业策划、宣传费用，按营业收入的 7% 计算。

(4) 修理费

项目修理费用主要包括设备及各类厂房的维护修理，修理费用按照折旧的 0.3% 计取。

2. 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费如下：

表 4：项目税费表

年份	增值税	城建税及附加	所得税	房产税	合计
2022	-	-	-	-	-
2023	704.52	84.54	-	948.82	1,737.88
2024	939.36	112.72	-	948.82	2,000.90
2025	939.36	112.72	-	1,265.09	2,317.17
2026	938.84	112.66	-	1,265.09	2,316.60
2027	938.84	112.66	-	1,265.09	2,316.60
2028	1,005.26	120.63	-	1,353.65	2,479.54
2029	1,005.26	120.63	-	1,353.65	2,479.54
2030	1,005.26	120.63	-	1,353.65	2,479.54
2031	1,004.75	120.57	-	1,353.65	2,478.97
2032	1,004.75	120.57	-	1,353.65	2,478.97
2033	1,071.16	128.54	-	1,442.21	2,641.91
2034	1,071.16	128.54	-	1,442.21	2,641.91
2035	1,071.16	128.54	-	1,442.21	2,641.91
2036	1,070.65	128.48	-	1,442.21	2,641.34
2037	1,070.65	128.48	-	1,442.21	2,641.34
2038	1,137.07	136.45	68.97	1,530.76	2,873.25
2039	1,137.07	136.45	68.97	1,530.76	2,873.25
2040	1,137.07	136.45	68.97	1,530.76	2,873.25
2041	1,136.55	136.39	67.56	1,530.76	2,871.26
2042	1,136.55	136.39	251.31	1,530.76	3,055.01
2043	568.28	68.19	217.53	765.38	1,619.38
合计	21,093.57	2,531.23	743.31	28,091.43	52,459.54

10. 利息支出

根据本项目资金筹措计划，建设期拟发行地方政府专项债券 78,000.00 万元，2021 年 8 月已发行 2021 年山东省（德州市乐陵市高端装备产业园基础设施提升项目）交通水利及市政产业园区发展专项债券（一期）项目 10,000.00 万元，发行期限 15 年，实际利率

为 3.44%，2021 年 10 月已发行 2021 年山东省（德州市乐陵市高端装备产业园基础设施提升项目）交通水利及市政产业园区发展专项债券(二期)项目 10,000.00 万元，发行期限 15 年，实际利率为 3.58%，假设 2022 年发行 35,000.00 万元，其中本期拟发行 10,000.00 万元，剩余额度 25,000.00 万元于 2022 年发行完毕；假设 23,000.00 万元于 2023 年上半年发行完毕，债券发行期限为 20 年，假设债券发行利率为 4.20%，项目债券本金到期一次性偿还，债券存续期内每半年支付一次债券利息。

本项目还本付息预测如下：

表 5：专项债券还本付息测算表（金额单位：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	-	20,000.00		20,000.00	-	-
2022	20,000.00	58,000.00		78,000.00	1,437.00	1,437.00
2023	78,000.00			78,000.00	2,655.00	2,655.00
2024	78,000.00			78,000.00	3,138.00	3,138.00
2025	78,000.00			78,000.00	3,138.00	3,138.00
2026	78,000.00			78,000.00	3,138.00	3,138.00
2027	78,000.00			78,000.00	3,138.00	3,138.00
2028	78,000.00			78,000.00	3,138.00	3,138.00
2029	78,000.00			78,000.00	3,138.00	3,138.00
2030	78,000.00			78,000.00	3,138.00	3,138.00
2031	78,000.00		-	78,000.00	3,138.00	3,138.00
2032	78,000.00			78,000.00	3,138.00	3,138.00
2033	78,000.00			78,000.00	3,138.00	3,138.00
2034	78,000.00			78,000.00	3,138.00	3,138.00
2035	78,000.00			78,000.00	3,138.00	3,138.00
2036	78,000.00		20,000.00	58,000.00	3,138.00	23,138.00
2037	58,000.00			58,000.00	2,436.00	2,436.00
2038	58,000.00			58,000.00	2,436.00	2,436.00
2039	58,000.00			58,000.00	2,436.00	2,436.00

2040	58,000.00			58,000.00	2,436.00	2,436.00
2041	58,000.00			58,000.00	2,436.00	2,436.00
2042	58,000.00		35,000.00	23,000.00	1,701.00	36,701.00
2043	23,000.00		23,000.00		483.00	23,483.00
合计		78,000.00	78,000.00		59,250.00	137,250.00

(三) 项目运营损益表

项目运营损益表见表 7。

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
营业收入	-	7,906.84	10,542.46	10,542.46
增值税	-	704.52	939.36	939.36
营业税金及附加	-	1,033.36	1,061.54	1,377.82
营业成本	1,437.00	8,925.11	11,498.15	11,498.15
利润总额	-1,437.00	-2,051.63	-2,017.24	-2,333.51
企业所得税	-	-	-	-
净利润	-1,437.00	-2,051.63	-2,017.24	-2,333.51

续上表：

年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营业收入	10,542.46	10,542.46	11,280.43	11,280.43	11,280.43
增值税	938.84	938.84	1,005.26	1,005.26	1,005.26
营业税金及附加	1,377.76	1,377.76	1,474.28	1,474.28	1,474.28
营业成本	11,503.86	11,503.86	11,503.86	11,503.86	11,503.86
利润总额	-2,339.16	-2,339.16	-1,697.71	-1,697.71	-1,697.71
企业所得税	-	-	-	-	-
净利润	-2,339.16	-2,339.16	-1,697.71	-1,697.71	-1,697.71

续上表：

年份	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
营业收入	11,280.43	11,280.43	12,018.40	12,018.40	12,018.40
增值税	1,004.75	1,004.75	1,071.16	1,071.16	1,071.16
营业税金及附加	1,474.22	1,474.22	1,570.75	1,570.75	1,570.75
营业成本	11,509.57	11,509.57	11,509.57	11,509.57	11,509.57
利润总额	-1,703.36	-1,703.36	-1,061.92	-1,061.92	-1,061.92
企业所得税	-	-	-	-	-
净利润	-1,703.36	-1,703.36	-1,061.92	-1,061.92	-1,061.92

续上表：

年份	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
营业收入	12,018.40	12,018.40	12,756.37	12,756.37	12,756.37	12,756.37	12,756.37	6,378.19
增值税	1,070.65	1,070.65	1,137.07	1,137.07	1,137.07	1,136.55	1,136.55	568.28
营业税金及附加	1,570.69	1,570.69	1,667.21	1,667.21	1,667.21	1,667.15	1,667.15	833.58
营业成本	11,515.28	10,813.28	10,813.28	10,813.28	10,813.28	10,818.99	10,083.99	4,674.49
利润总额	-1,067.57	-365.57	275.88	275.88	275.88	270.23	1,005.23	870.12
企业所得税	-	-	68.97	68.97	68.97	67.56	251.31	217.53
净	-1,067.57	-365.57	206.91	206.91	206.91	202.68	753.93	652.59

利								
润								

(四) 项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 8。

年份	2021 年	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	-	-	8,618.46	11,491.28	11,491.28
2. 经营活动支付的现金流	-	-	156.84	209.12	209.12
3. 经营活动支付的各项税金	-	-	1,737.88	2,000.90	2,317.17
4. 经营活动产生的现金流小计	-	-	6,723.74	9,281.25	8,964.98
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	30,000.00	80,694.25	49,977.29	-	-
2. 支付的铺底资金	-	-	22.71	-	-
3. 投资活动产生的现金流小计	-30,000.00	-80,694.25	-50,000.00	-	-
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-	-
1. 项目资本金	10,000.00	54,500.00	27,000.00	-	-
2. 债券及银行借款筹资款	20,000.00	35,000.00	23,000.00	-	-

3. 偿还债券及银行借款本金	-	-	-	-	-
4. 支付融资利息	-	1,437.00	2,655.00	3,138.00	3,138.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	30,000.00	88,063.00	47,345.00	-3,138.00	-3,138.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1. 期初现金	-	-	7,368.75	11,437.49	17,580.74
2. 期内现金变动	-	7,368.75	4,068.74	6,143.25	5,826.98
3. 期末现金	-	7,368.75	11,437.49	17,580.74	23,407.72

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	11,491.28	11,491.28	12,295.67	12,295.67	12,295.67
2. 经营活动支付的现金流	215.35	215.35	215.35	215.35	215.35
3. 经营活动支付的各项税金	2,316.60	2,316.60	2,479.54	2,479.54	2,479.54
4. 经营活动产生的现金流小计	8,959.33	8,959.33	9,600.78	9,600.78	9,600.78
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	3,138.00	3,138.00	3,138.00	3,138.00	3,138.00
5. 筹资活动产生的 现金流合计	-3,138.00	-3,138.00	-3,138.00	-3,138.00	-3,138.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1. 期初现金	23,407.72	29,229.05	35,050.39	41,513.17	47,975.95
2. 期内现金变动	5,821.33	5,821.33	6,462.78	6,462.78	6,462.78
3. 期末现金	29,229.05	35,050.39	41,513.17	47,975.95	54,438.73

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	12,295.67	12,295.67	13,100.05	13,100.05	13,100.05
2. 经营活动支付的 现金流	221.57	221.57	221.57	221.57	221.57
3. 经营活动支付的 各项税金	2,478.97	2,478.97	2,641.91	2,641.91	2,641.91

4. 经营活动产生的 现金流小计	9,595.13	9,595.13	10,236.57	10,236.57	10,236.57
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	3,138.00	3,138.00	3,138.00	3,138.00	3,138.00
5. 筹资活动产生的 现金流合计	-3,138.00	-3,138.00	-3,138.00	-3,138.00	-3,138.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1. 期初现金	54,438.73	60,895.86	67,352.99	74,451.57	81,550.14
2. 期内现金变动	6,457.13	6,457.13	7,098.57	7,098.57	7,098.57
3. 期末现金	60,895.86	67,352.99	74,451.57	81,550.14	88,648.71

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	13,100.05	13,100.05	13,904.45	13,904.45	13,904.45
2. 经营活动支付的 现金流	227.79	227.79	227.79	227.79	227.79
3. 经营活动支付的 各项税金	2,641.34	2,641.34	2,873.25	2,873.25	2,873.25
4. 经营活动产生的 现金流小计	10,230.92	10,230.92	10,803.40	10,803.40	10,803.40
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	20,000.00	-	-	-	-
4. 支付融资利息	3,138.00	2,436.00	2,436.00	2,436.00	2,436.00
5. 筹资活动产生的 现金流合计	-23,138.00	-2,436.00	-2,436.00	-2,436.00	-2,436.00
四、现金流总计	-	-	-	-	-
1. 期初现金	88,648.71	75,741.64	83,536.56	91,903.96	100,271.37

2. 期内现金变动	-12,907.08	7,794.92	8,367.40	8,367.40	8,367.40
3. 期末现金	75,741.64	83,536.56	91,903.96	100,271.37	108,638.77

续上表：

年份	2041 年	2042 年	2043 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	13,904.45	13,904.45	6,952.22	258,036.63
2. 经营活动支付的现金流	234.02	234.02	117.01	4,483.66
3. 经营活动支付的各项税金	2,871.26	3,055.01	1,619.38	52,459.54
4. 经营活动产生的现金流小计	10,799.17	10,615.42	5,215.83	201,093.43
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	-	-	-	160,671.54
2. 支付的铺底资金	-	-	-	22.71
3. 投资活动产生的现金流小计	-	-	-	-160,694.25
三、筹资活动产生的现金流	-	-	-	-
1. 项目资本金	-	-	-	91,500.00
2. 债券及银行借款筹资款	-	-	-	78,000.00

3. 偿还债券及银行借款本金	-	35,000.00	23,000.00	78,000.00
4. 支付融资利息	2,436.00	1,701.00	483.00	59,250.00
5. 筹资活动产生的现金流合计	-2,436.00	-36,701.00	-23,483.00	32,250.00
四、现金流总计	-	-	-	-
1. 期初现金	108,638.77	117,001.93	90,916.35	-
2. 期内现金变动	8,363.17	-26,085.58	-18,267.17	72,649.18
3. 期末现金	117,001.93	90,916.35	72,649.18	72,649.18

（五）其他需要说明的事项

1. 本次专项债券 78,000.00 万元于 2021 年已发行 20,000.00 万元，发行期限 15 年，本次申请专项债券 35,000.00 万元假设于 2022 年 1 月发行成功，期限 20 年，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，2042 年计算全年收入和成本，假设剩余额度 23,000.00 万元于 2023 年上半年发行完毕，期限 20 年，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，2043 年计算半年收入和成本。

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

本项目收入主要是租赁收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对旅游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 201,093.43 万元，融资本息合计为 137,250.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.47 倍。

表 9：现金流覆盖倍数表-乐陵市高端装备产业园基础设施提升项目（金额单位：万元）

项目名称	拟发行额度 (期限：20 年)	净现金流入 测算	债券本息测 算	本息覆盖倍 数
乐陵市高端装备产业园基础设施提升项目	78,000.00	201,093.43	137,250.00	1.47

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、项目合法性、合理性遭质疑的风险

风险内容：该项目的建设是否与现行政策、法律、法规相抵触，是否有充分的政策、法律依据；该项目是否坚持严格的审查审批和报批程序；是否经过严谨科学的可行性研究论证；建设方案是否具体，详实，配套措施是否完善。

风险评价：项目合法性、合理性遭质疑的风险很小

本项目为市政基础设施建设。项目实施将起到更加方便人们出行、维护交通及提高道路周边居民生活环境，提高居民生活幸福指数。

2、项目可能造成环境破坏的风险

风险内容：本项目主要建设内容为市政基础设施建设，不会对当地的生态和绿化造成破坏。项目在建设期间可能对环境产生的影响包括施工噪声、粉尘、废弃原材料、生态破坏的影响等，项目在运营期间可能对环境产生的影响主要包括汽车尾气、粉尘、噪声、事故风险等对环境的影响。

（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，用量项目需求减少，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，特别是燃料及动力费、修理费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

项目名称、项目单位、申请专项债券资金规模及年限等情况

乐陵市高端装备产业园基础设施提升项目，项目单位为乐陵市经济开发区管理委员会本次拟申请专项债券 78,000.00 万元（其中用作资本金 91,500.00 万元）用于乐陵市高端装备产业园基础设施提升项目建设，年限为 20 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

该项目的实施有利于推动乐陵市的经济发展，从政策、投入拉动为主向，以依靠科技、知识、人才、文化、体制等创新要素驱动为主转变，使乐陵市发展成为具有强大创新动力和雄厚创新实力的城市

2、项目实施的公益性

项目的建设将有效拉动建材等多个行业的需求增长，并能够带动电器、装饰等行业的发展，拉动当地制造业产业发展，社会效益显著

3、项目实施的收益性

本项目具有较好的盈利能力。项目计算期内各年现金流入均大于现金流出，具备较好的财务生存能力。

经评估论证，本项目建设规模和收费标准符合市场和物价局要求，收益稳定。

4、项目投资建设合规性

经通过专业机构对包含建筑工程费、工程建设及其他费用、预备费和建设期贷款利息进行估算，该项目总投资估算为 169500 万元，其中建设资产投资 160671.54 万元，建设期利息 8805.75 万元，铺底流动资金 22.71 万元。在建设资产投资中，建筑工程费 118462.52 万元，设备购置费 25949.87 万元，安装费 568.27 万元，其他费用 8039.86 万元，预备费 7651.03 万元。相关费用主要测算依据德州市最新一期市场预算价格，国家现行投资估算的有关规定、等投资估算有关数据及现行建筑工程投资估算的有关规定

和项目单位提供的有关资料等。

经专家论证，乐陵市高端装备产业园基础设施提升项目投资估算依据、编制方法、范围、取费标准、内容及深度等较为合理。

5、项目成熟度

2021年1月，京延工程咨询有限公司对该项目出具了《乐陵市高端装备产业园基础设施提升项目可行性研究报告》；2021年1月，乐陵市行政审批服务局下发了《关于对乐陵市高端装备产业园基础设施提升项目可行性研究报告的批复》乐审批建发【2021】22号，2021年2月根据乐陵市行政审批服务局《关于乐陵市高端装备产业园基础设施提升项目变更建设单位的说明》项目建设单位由乐陵市经济开发区管理委员会变更为乐陵市乐华投资发展有限公司。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资169,500.00万元，其中拟发行地方政府专项债券78,000.00万元，占项目总投资的46.02%，满足低于总投资50%的需求。

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，加大逆周期调节力度，更好发挥地方政府专项债券（以下简称专项债券）的重要作用，着力加大对重点领域和薄弱环节的支持力度，增加有效投资、优化经济结构、稳定总需求，保持经济持续健康发展，2014年，国务院出台《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发【2014】43号），提出有效发挥地方政府规范举债的积极性，促进国民经济持续健康发展。2019年6月《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套

融资工作的通知》(厅字〔2019〕33号),允许将专项债券作为符合条件的重大项目资本金。2019年9月4日国务院常务会议进一步明确提前下拨限额的专项债用于下列项目可以作为资本金:铁路、轨道交通、城市停车场等交通基础设施;城乡电网、天然气管网和储气设施等能源项目;农林水利、城镇污水垃圾处理等生态环保项目;职业教育和托幼、医疗、养老等民生服务;冷链物流设施,水电气热等市政和产业园区基础设施。乐陵市高端装备产业园基础设施提升项目属于为民生服务范畴,符合专项债支持项目。疫情背景下,今年的宏观经济下行压力空前加大,作为重要的对冲政策,地方政府专项债成为稳定宏观经济的重要工具。

资金风险对本项目属于一般风险项目在筹资过程中和建设过程中,各部门应当积极配合,减少项目风险的发生,并积极采取措施予以防范;本项目筹资风险认识较为全面。针对可能风险设定了具体应对措施,措施相对可行、有效。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入主要为有租赁收入,到2028年本项目可实现营业收入12,296.94万元,为控制项目投资成本和建设费用,在可行性分析报告的批复文件以及其他相关文件中,要求对项目的建筑工程和安装工程采用公开招标方式,采取委托招标的组织形式进行招投标;在可行性分析报告中对勘察、设计和监理等采用公开招标方式进行,以便控制投资建设成本。在具体工程实施和建设过程中以及未来节约成本方面,做出相关节约水电费和节约能源的设计和考虑。在项目建

设组织中，论述强化项目资金管理，项目建设资金实行专款专用，专人管理，并严格按工程预算进行列支，坚决杜绝拼占、挪用，并接受有关部门的检查、监督；组织好均衡连续施工，对工期、质量、成本和安全进行科学的监督、检查和控制，力求达到“高质量、高工效、低成本”的目标，使工程早日竣工验收。

经评估论证：本项目投入资源及成本与预期产出及效果相匹配，成本测算依据相对充分，测算数据相对合理，符合行业、市场规律，收入、成本、收益预测合理。

8、债券资金需求合理性

本项目总投资 169,500.00 万元，其中拟发行地方政府专项债券 78,000.00 万元，占总投资 46.02%，满足发行专项债券低于 50%。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

根据项目财务计划现金流量表可以看出，发行期内各年经营活动现金流入均大于现金流出；从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流量看，债券发行期内的累计盈余资金均大于 0，说明该项目具有一定的财务生存能力。项目收益 201,093.43 万元，项目债券本息合计 137,250.00 万元，本息覆盖倍数为 1.47，说明可用于还本付息的资金偿还借款本息有一定保障。

10、绩效目标合理性

该项目的建设可以帮助创新型、科技型企业的加速发展，满足快速成长企业对灵活物理空间的需求，为乐陵市未来经济的持续、健康发展提供动力，同时有助于乐陵市的产业结构调整 and 转型。

经专家论证，绩效目标设置与项目预计需要解决的问题相匹配，绩效目标有着一定的现实需求，绩效指标值设置合理，基本做到了量化、细化。

（三）评估结论

乐陵市高端装备产业园基础设施提升项目收益201,093.43万元，项目债券本息合计137,250.00万元，本息覆盖倍数为1.47，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。项目建设成功后将增强入园企业的生存能力，促进企业的快速成长、发展壮大，为入园企业增加收入。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。