

2022 年山东省临沂市
临沂振东建设投资有限公司河东区工业园基础
设施建设项目专项债券
项目实施方案

财政部门：临沂市河东区财政局

主管单位：临沂国际生态城建设投资集团有限
公司

立项单位：临沂振东建设投资有限公司

编制时间：2022 年 2 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

临沂振东建设投资有限公司河东区工业园基础设施建设项目

（二）项目单位

临沂振东建设投资有限公司

法定代表人：李静

社会信用统一代码：9137131207440557X0

宗旨和经营范围：负责新农村建设，经政府授权开展土地一级开发利用，参与和实施全区土地增减挂、土地整理、农村土地综合整治；承担新城区、城镇基础设施和重大项目建设，旧城、旧村、棚户区改造、安置房建设及保障性安居工程开发；沙石、建材销售；红色生态旅游开发经营；房地产开发经营；经政府授权的其他管理事务（需经许可经营的，须凭许可证、资质证经营）。（有效期限以许可证为准）。（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）。

（三）项目规划审批

1. 环评手续：2021 年 12 月 20 日，取得河东区行政审批服务局《建设项目环境影响登记表》已完成备案，备案号：202137131200000297。

2. 规划手续：2021 年 12 月 15 日，取得河东区城乡规划委员会《关于临沂振东建设投资有限公司河东区工业园基础设施建设项目工程符合规划的说明》（[2021]6 号）。

3. 立项手续：2021 年 12 月 2 日，取得河东区行政审批服务局项目备案证明，项目代码：2020-371312-48-03-141615。

（四）项目规模与主要建设内容

临沂市河东区工业园位于河东区行政区划内，区域范围北至南京东路，南至陶然东路和凤凰大街，西至规划东兴路，东至温泉路，总占地面积约 11.40 平方公里。

原工程内容为：道路工程、排水工程、电力土建、通信土建、景观环境、交通设施及附属设施等。工程共涉及 18 条道路，总长约 47.70 公里，分别为凤仪街、中昇大街、桃源街、沐埠岭一路和陶然东路，总长约 15.1 公里，安居街、凤翔街、凤临街、东夷大街、利坊街、利源街、李公街、海棠街、华年路、智兴路、华龙路、华阳路、正阳路，总长约 32.6 公里。

现变更为：河东区工业园范围内共涉及 19 条道路，总长约 51.132 公里，其中主干路 6 条，次干路 13 条。6 条主干路分别为北京东路、凤仪街、中昇大街、桃源街、沐埠岭一路和陶然东路，总长约 18.532 公里，13 条次干路分别为安居街、凤翔街、凤临街、东夷大街、利坊街、利源街、李公街、海棠街、华年路、智兴路、华龙路、华阳路、正阳路，总长约 32.6 公里。

规划建设企业孵化中心、电商孵化基地、企业总部等建筑 12 栋，单栋 10 层，总建筑面积 600,000 平方米。孵化园以孵化中小企业为主，以“园区化管理，公司化运作”为经营模式，承担着招商、融资、建设、服务四大功能。

（五）项目建设期限

本项目拟定建设期为5年，自2021年6月起至2026年5月止。

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）《临沂市城市总体规划（2011-2020）》；
- （2）《临沂市 2050 空间发展战略研究》；
- （3）《临沂市道路及公共交通系统规划》（2014）；
- （4）《临沂市土地利用总体规划（2006-2020）》；
- （5）《临沂城市绿线规划（2018-2035 年）》；
- （6）《临沂河东区控制性详细规划》（2004）；
- （7）《河东区工业园片区概念规划》；
- （8）《临沂市城市排水防涝综合规划(2013-2030)》；
- （9）《河东区排水（雨水）防涝综合规划（2019-2030 年）》；
- （10）《河东区污水专项规划（2019-2030 年）》；
- （11）项目《可行性研究报告》；
- （12）以及其他相关的国家规范和规定。

2. 估算总额

项目原总投资 198,900 万元，其中工程费用 169,381.34 万元，工程建设其他费用 20,814.74 万元，预备费用 3,803.92 万元，建设期利息 4,900 万元；由于建设内容变更，现变更为总投资 350,228.07 万元，其中静态投资 335,741.94 万元（工程费用 293,234 万元，工程建设其他费用 35,924.76 万元，预备费用 6,583.18 万元），动态投资 14,486.13 万元（建设期利息）。

（二）资金筹措方案

项目总投资 350,228.07 万元，资金来源：项目自有资本金 250,228.07 万元，通过发行专项债券融资 100,000 万元（本次发行债券 10,000 万元，2021 年 4 月已成功发行债券 15,000 万元，2021 年 10 月已成功发行债券 5,000 万元，2021 年 12 月已成功发行债券 40,000 万元，预计 2022 年下半年，发行债券 30,000 万元）。

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	350,228.07	100%	
一、资本金	250,228.07	71.45%	
自有资金	250,228.07		
二、债务资金	100,000	28.55%	
专项债券	100,000		
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

1. 测算依据

项目计算期按 10 年计，其中计算建设期为 5 年，经营期为 5 年；债券存续期 10 年。

2. 营业收入

（1）广告收入

本项目中建设道路总长度 47.70 千米，可适当设置广告位作为收益点，按每隔 600m 设施一个大型广告牌，共可设置 80 块大型广告位，参考临沂市河东区同地段类似广告牌租赁费，根据谨慎原则，

项目广告牌租赁费取 5 万元/年/块收取。

（2）孵化中心出售收入

本项目产业园企业孵化中心可出售面积 250,114.88 平方米。参考临沂市其他企业孵化中心销售价格，根据谨慎原则，项目产业园企业孵化中心销售价格取 5,200 元/m²出售；销售期从建设完成后 5 年内逐年销售，销售比例为每年 20%。

（3）孵化中心租赁收入

本项目产业园企业孵化中心出租面积 336,699.12 平方米。参考临沂市其他企业孵化中心租赁价格，根据谨慎原则，项目孵化中心租赁价格取 216 元/m²/年。租赁比例自运营期第 1 年起按可供出租面积 40%、60%、70%、80%、90%估算，以后年度保持 90%不变。

（4）物业管理费收入

本项目物业管理服务面积为出售部分和租赁部分面积之和，参照同类项目，物业管理收费取 2 元/月/m²。

（5）车位出租收入

本项目建设 500 个停车位，根据《2019 年临沂市河东区现行政府定价政府指导价经营服务性收费目录》，本项目停车收入按 240 元/个/月测算，年运营 12 个月，则车位年收入 2,880 元/个。

（二）运营成本预测

本项目成本主要包括工资及福利费，修理费、利息支出，其他管理费用等。具体如下：

1. 人员经费

管理费包括职工工资、津贴、福利费等，本项目建成后根据本项目运营模式，劳动定员为 50 人，年均工资按照 7 万元计算，考虑物价上涨，人员工资每年增长 3%。

2. 燃料及动力费

项目道路维护运营水电费约 4.69 万元/年。

3. 修理费

修理费按照固定资产原值 0.04%计算，即年修理费为 134.30 万元。

4. 其他费用

包括管理费用、营业费用。管理费用包括办公费、差旅费、劳保费、工会经费、招待费等项费用；营业费用包括广告费、综合维护费和其他费用，按收入的 1%计列。

5. 利息支出

临沂市河东区工业园基础设施建设项目本次发债 10,000 万元，年利率按照 4%测算；2021 年 4 月，已成功发行债券 15,000 万元，实际年利率为 3.42%；2021 年 10 月，已成功发行债券 5,000 万元，实际年利率为 3.21%；2021 年 12 月，已成功发行债券 40,000 万元，实际年利率为 3.05%；预计 2022 年下半年，发行债券 30,000 万元，利率按 4%测算。

6. 税金及附加

（1）增值税：根据《中华人民共和国增值税暂行条例》及当前增值税有关政策，销售不动产税率 9%、不动产租赁税率 9%、物业管

理税率 6%、出租车位税率 9%；

(2) 其他税费：城市维护建设税按 7%计算；教育费附加按 3%计算；地方教育费附加按 2%计算；土地增值税税率 3%；房产税从租计征的按 12%计算；按房产原值计征的按房产原值的 1.2%减征 30%；企业所得税 25%。

表 2：可供还本付息资金计算表（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	应付利息
第 1 年		10,000.00		10,000.00	
第 2 年	10,000.00			10,000.00	400.00
第 3 年	10,000.00			10,000.00	400.00
第 4 年	10,000.00			10,000.00	400.00
第 5 年	10,000.00			10,000.00	400.00
第 6 年	10,000.00			10,000.00	400.00
第 7 年	10,000.00			10,000.00	400.00
第 8 年	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	400.00
第 9 年	10,000.00			10,000.00	400.00
第 10 年	10,000.00			10,000.00	400.00
第 11 年	10,000.00		10,000.00		400.00
合计		10,000.00	10,000.00		4,000.00

（三）项目资金测算平衡表

表 3：可供还本付息资金计算表（金额单位：万元）

年度	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
一、项目预期收入					
（一）财政运营补贴收入					
（二）项目自身经营收入					
（三）其他收入					

年度	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
二、项目资金来源					
（一）财政安排资金					
（二）地方政府专项债券	60,000.00	40,000.00			
其中：用于资本金					
（三）项目单位市场化融资					
（四）单位自筹资金	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,228.07
三、项目建设支出	110,256.50	91,893.50	46,906.50	46,906.50	46,734.57
其中：财务费用-专项债券付息	256.50	2,293.50	3,493.50	3,493.50	3,493.50
财务费用-市场化融资付息					
四、项目运营支出					
五、专项债券还本					
六、项目收益					

（续表）

年度	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
一、项目预期收入	28,268.02	31,630.13	32,572.66	33,500.79	34,428.93
（一）财政运营补贴收入					
（二）项目自身经营收入	28,268.02	31,630.13	32,572.66	33,500.79	34,428.93
（三）其他收入					
二、项目资金来源					
（一）财政安排资金					
（二）地方政府专项债券					
其中：用于资本金					
（三）项目单位市场化融资					

年度	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
(四) 单位自筹资金					
三、项目建设支出					
其中：财务费用-专项债券付息	3,493.50	3,493.50	3,493.50	3,493.50	3,493.50
财务费用-市场化融资付息					
四、项目运营支出	9,301.49	9,425.97	9,694.98	9,960.50	10,226.29
五、专项债券还本					
六、项目收益	22,460.03	25,697.66	26,371.18	27,033.79	27,696.14

(续表)

年度	第 11 年	第 12 年	合计
一、项目预期收入	66,186.27	8,416.98	235,003.78
(一) 财政运营补贴收入			
(二) 项目自身经营收入	8,416.98	8,416.98	235,003.78
(三) 其他收入	57,769.29		
二、项目资金来源			
(一) 财政安排资金			
(二) 地方政府专项债券			100,000.00
其中：用于资本金			
(三) 项目单位市场化融资			
(四) 单位自筹资金			250,228.07
三、项目建设支出			350,228.07
其中：财务费用-专项债券付息	3,237.00	1,200.00	34,935.00
财务费用-市场化融资付息			
四、项目运营支出	13,283.04	2,626.53	45,851.3
五、专项债券还本	60,000.00	40,000.00	100,000.00
六、项目收益	52,903.23	6,990.45	189,152.48

(四) 小结

项目收入主要是租赁、停车费等收入，建设资金包含项目资本

金及债券融资。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 189,152.48 万元，融资本息合计为 134,935.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.4 倍。

表 4：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2021 年		256.50	256.50	
2022 年		2,293.50	2,293.50	
2023 年		3,493.50	3,493.50	
2024 年		3,493.50	3,493.50	
2025 年		3,493.50	3,493.50	
2026 年		3,493.50	3,493.50	22,460.03
2027 年		3,493.50	3,493.50	25,697.66
2028 年		3,493.50	3,493.50	26,371.18
2029 年		3,493.50	3,493.50	27,033.79
2030 年		3,493.50	3,493.50	27,696.14
2031 年	60,000.00	3,237.00	63,237.00	52,903.23
2032 年	40,000.00	1,200.00	41,200.00	6,990.45
合计	100,000.00	34,935.00	134,935.00	189,152.48
利息备付率				5.41
偿债备付率				1.40

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

1. 临沂振东建设投资有限公司保证严格按照《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。

2. 专项债券申请成功后,由河东区财政局对其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。

3. 项目资金管理方案

本项目实施单位成立项目管理小组负责本项目的管理,专人负责资金使用,合理安排资金,重大事项必须通过管理小组会议决定;制定专项债券资金使用办法,专款专用;引入第三方审计监督资金使用。详述如下:

(1) 成立专项工作组,加强对该项目的领导和管理,重大事件必须通过工作组会议决定;

(2) 制定专项债券资金使用办法,加强专项债券资金使用管理,专款专用。

(3) 建立项目全周期偿债计划、分年度偿债计划。

(4) 制定应急预案,完善月报制度,及时评价债务风险,落实责任主体。

(5) 加强监督。由财政、审计部门定期或不定期对本项目进行评价和考核,必要时引进第三方机构,在项目实施过程中提供专业服务。

五、项目风险分析

(一) 与项目建设相关的风险

1. 工期风险:工期延误造成机械、人力资源投入增加,债券利息增加导致成本增加。

2. 质量风险:质量问题造成的返工、工期延误影响成本。
3. 安全风险:发生安全事故造成成本增加,且安全事故会造成工期延误,从而导致成本增加。
4. 环境破坏、环境保护风险。
5. 财政和经济风险:通货膨胀、汇率的变动、税费的变化、材料价格变化。
6. 材料风险:新材料、新工艺的引进,消耗定额变化,材料价格变化等。
7. 资金风险:资金筹措方式不合理、资金不到位、资金短缺。
8. 自然灾害风险:洪水、地震、火灾、台风、塌方、雷电等自然灾害或恶劣天气。
9. 人员及工资风险:技术人员、管理人员、一般工人的素质及工资的变化。
10. 设备风险:施工设备选型不当,出现故障,安装失误。

(二) 与项目收益相关的风险

1. 市场风险

(1) 市场供需实际情况与市场预测值发生偏离,短期内中国的经济增长没有问题,关键是长期的潜在增长率将会下降。未来中国经济发展会出现三大主要的特点:一是经济增长速度比以前低一些;二是通胀压力高一些;三是经济结构会发生非常快的变化,宏观经济的波动给项目带来市场需求的减少。

(2) 随着市场竞争的加剧,竞争对手的增多,导致产品价格下降、成本上升、毛利率下降有可能。

2. 运营成本增加风险

项目建成后的运营管理，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

临沂振东建设投资有限公司河东区工业园基础设施建设项目，实施单位为临沂振东建设投资有限公司，本次拟申请专项债券10,000万元用于项目建设，年限为10年。

（二）评估内容

1. 项目实施的必要性

（1）全球制造业格局面临重大调整

全球产业竞争格局正在发生重大调整，我国在新一轮发展中面临巨大挑战。国际金融危机发生后，我国制造业面临发达国家和其他发展中国家“双向挤压”的严峻挑战，必须放眼全球，加紧战略部署，着眼建设制造强国，固本培元，化挑战为机遇，抢占制造业新一轮竞争制高点。

（2）我国经济发展环境发生重大变化

随着新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化同步推进，超大规模内需潜力不断释放，为我国制造业发展提供了广阔空间。全面深化改革和进一步扩大开放，将不断激发制造业发展活力和创造力，促进制造业转型升级。

（3）建设制造强国任务艰巨而紧迫

我国仍处于工业化进程中，与先进国家相比还有较大差距。制造业大而不强，自主创新能力弱，关键核心技术与高端装备对外依存度高，以企业为主体的制造业创新体系不完善；产品档次不高，

缺乏世界知名品牌；资源能源利用效率低，环境污染问题较为突出；产业结构不合理，高端装备制造业和生产性服务业发展滞后；信息化水平不高，与工业化融合深度不够；产业国际化程度不高，企业全球化经营能力不足。推进制造强国建设，必须着力解决以上问题。

2. 项目实施的社会效益

(1) 该项目的建设对粉尘、废气、噪声进行全面治理，所有污染物的排放均遵照国家和当地政府规定的（最新）标准，对环境基本不造成污染。

(2) 该项目符合国家的产业政策和行业发展方向，符合山东省长期发展规划，有利于提高山东省装备制造业的整体水平。

(3) 有利于地区经济的发展和公司的可持续发展。园区的建设是河东区打造五金工业园区的有效组成部分，互补性和延续性强，一定能为河东区建设增添光彩，为临沂市装备制造业又好又快发展和产业化集群提供典范。

(4) 项目建成达产后，不但增加了企业的经济效益，而且也安置了一定量的城镇富余人员和农村剩余劳动力，有利于社会和谐稳定。

3. 项目实施的收益性

本项目实施后，项目的收益来源主要为租赁收入，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 189,152.48 万元，融资本息合计为 134,935.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.4 倍。

4. 项目建设投资合规性

(1)《工业和信息化部关于进一步促进产业集群发展的指导意见》(工信部企业〔2015〕236号)中明确指出:

产业集群是中小企业发展的重要组织形式和载体,对推动企业专业化分工协作、有效配置生产要素、降低创新创业成本、节约社会资源、促进区域经济社会发展都具有重要意义。经过多年的发展,我国产业集群已逐步发展壮大,一些地区产业集群销售收入已达到本地企业销售收入一半以上,产业集群对区域经济的支撑作用日益明显。但目前产业集群发展总体水平还不高,部分产业集群集聚度较低,创新能力弱、信息化水平低、品牌建设不够、公共服务滞后、基础设施不配套,亟待转型升级,提升发展能力。按照国务院促进中小企业发展和《中国制造2025》的要求,推动产业集群转型升级,进一步促进产业集群发展。

(2) 符合产业发展要求

产业结构调整指导目录(2019年本)第一类鼓励类中“木、竹、草(包括秸秆)人造板及其复合材料技术开发及应用”。指出木业制造为鼓励类产品。

(3) 符合山东省及临沂地区木业产业整合的需要

临沂市发展了一批具有特色的木业生产企业,已形成一定规模。但也存在一些问题,如缺乏统一规划,生产集中度偏低;节能技术应用较少,环保问题较为突出;产品结构不合理,行业链条不完善等,急需产业整合省级。

(4) 推动临沂产业集群化发展需要

抓住国家实施“中国制造 2025”等战略机遇，发挥工业基础优势，大力实施制造业强市战略，在培强做大骨干企业、关键核心技术攻关、深化“两化融合”、质量品牌建设、推行制造服务化和“机器换人”等方面实现突破，推动制造业迈向中高端，实现由工业大市向制造强市的跨越。优化产业园区布局，发挥园区的集聚效应，促进生产要素向园区集中，企业和项目向园区集聚，推动产业集聚、集约、集群化发展。

（3）符合专项债券支持方向

财政部办公厅、国家发展改革委办公厅关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知（财办预〔2021〕209号）中支持的10个领域中“市政和产业园区基础设施”的范围。

5. 项目成熟度

本项目取得当地政府大力支持，在土地、资金和政策上给予优惠政策；通过调查研究，项目建设也取得了当地企业和居民的广大支持和拥护。

6. 项目资金来源和到位可行性

项目通过专项债券形式筹资 100,000 万元，剩余资金自筹解决。项目实施单位已会同财政等部门解决资金问题。

7. 项目收入、成本、收益预测合理性

根据国家相关财务政策、同类项目收入成本收益数据及项目单位提供的资料进行预测，本项目收入、成本、收益预测数据较为合理。

8. 债券资金需求合理性

项目建设单位根据国家政策要求及项目实际情况，确定申请专项债券资金占项目总投资不超过 18.58%，本比例符合相关政策和实际情况要求，较为合理。

9. 项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

根据财务计划现金流量表，项目经营期内现金流量及累计盈余资金充裕，运营期净现金流量达到 189,152.48 万元，且各年均为正值，项目资金覆盖倍数为 1.4 倍，具备较强的偿债能力。

说明项目实现自身资金平衡的可能性较大，具有较强的生存能力。

10. 无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

（三）评估结论

临沂振东建设投资有限公司河东区工业园基础设施建设项目收入主要是租赁、物业等收入，建设资金包含项目资本金及债券融资。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 189,152.48 万元，融资本息合计为 134,935.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.4 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，项目建成后能促进当地的经济发展，同时将经济发展对环境的影响降至最低的水平。

但该项目在绩效目标细化、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。