

2022 年山东省枣庄市滕州市墨子大道 市政基础设施配套工程专项债券项目 实施方案

项目单位：滕州市房地产综合开发有限公司

主管部门：滕州市住房和城乡建设局

财政部门：滕州市财政局

2022 年 1 月



一、项目基本情况

(一) 项目名称

墨子大道市政基础设施配套工程

(二) 项目单位

单位名称：滕州市房地产综合开发有限公司

法定代表人：李自海

注册资本：12780 万元

住所：滕州市碧水云天·中央城小区 C8 号楼 23F

经营范围：房地产开发、销售及租赁；工业厂房及商业网点开发；房屋营销策划；房地产信息咨询服务；道路工程施工；园林景观设计、施工；城市建设基础设施工程施工。

项目单位简介：滕州市房地产综合开发有限公司成立于1987年，国家一级资质开发企业，注册资金12780万元，年开发规模30万平方米，年产值达10亿元，现有员工162人，其中各类专业技术人员120人，是鲁西南地区资质最高、规模最大、技术和资金力量最为雄厚的开发企业之一。

2009 年度被枣庄房地产协会评为“枣庄市价格诚信单位”，被山东省经济和信息化委员会、省财政厅、省人力资源和社会保障厅、省工商局等 14 家部门联合评为“山东省诚信企业”；2010 年度被山东省建设厅、山东省房地产业协会评为“山东省房地产开发综合实力 50 强企业”，被国家统计局山东调查总队评为“山东省房地产价格调查先进单位”；2013 年被枣庄市工会评为“三星级劳动和谐企业”2012-2013 年被中国房地产研究会、中国房地产业协会、中国房地产测评中心评为“2012 年中国房地产开发企业 500 强”，“2013 年中国房地产开发企业 200 强”，“2013 中国房地产 500 强测评综合发

展 10 强”。

（三）项目规划审批

2021 年 11 月 2 日取得滕州市行政审批服务局文件《关于墨子大道市政基础设施配套工程的核准意见》滕行审投字【2021】87 号。

（四）项目规模与主要建设内容

本项目墨子大道市政基础设施配套工程位于滕州城区北起解放东路，南到永昌路，道路全长 2730 米，红线宽度 30 米，单侧绿化带宽度 50 米，项目建设供热管道、燃气管道、供排水管道、缆线管廊等地下市政管线。

项目建设内容一览表

序号	内容	单位	数量	备注
一	道路工程			
	路面修复工程	m ²	38329.2	
二	配套管线			
（一）	给水管线	m	2730	DN300 PE
（二）	排水管线			
1	雨水管线工程			
1.1	雨水管线（DN800）	m	5460	DN800 混凝土
1.2	雨水管线(DN1000)	m	5460	DN1000 混凝土
1.3	雨水检查井	个	110	
2	污水管线工程			
2.1	污水管线（DN800）	m	5460	DN800 HDPE
2.2	污水管线(DN600)	m	5460	DN600 HDPE
2.3	污水检查井	个	108	
（三）	燃气管线工程	m	2730	DN200，钢管
（四）	热力管线工程			
1	热力管线	m	2730	进回双路 DN400，钢管
2	热力检查井	个	56	
3	缆线管廊	m	5460	1.8m*2m 混凝土管廊

（五）项目建设期限

根据项目情况，项目建设期 2 年，项目于 2022 年 2 月开工建设，到 2024 年 2 月全部竣工并投入运营。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

本项目总投资 20000.00 万元，其中建设投资 19485.34 万元，建设期利息 504.00 万元，铺底流动资金 10.66 万元。建设投资中建筑工程费用 7843.26 万元，设备材料购置费 5870.92 万元，安装工程费 2321.11 万元，工程建设其他费用 1362.34 万元，预备费用 2087.72 万元。

（二）资金筹措方案

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	20000.00	100%	
一、资本金	14000.00	70%	
自有资金	14000.00		
二、债务资金	6000.00	30%	
专项债券	6000.00		
银行借款	0		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目收入预测

本项目年营业收入 1722.08 万元，销项税额为 154.99 万元。本项目收入来源包括缆线管廊租赁收入及其他配套管线租赁收入。其中：缆线管廊长度为 5460.00 米，租赁费用 1064.00 元/米·年，共 580.94

万元；其他配套管线（给水、排水、热力、燃气管线）总长 30030.00 米，平均租赁费用 380.00 元/米·年，共 1141.14 万元。

综上所述，本项目建成后可实现总收入为 22,387.04 万元。

（二）项目运营成本预测

参考《墨子大道市政基础设施配套工程可行性研究报告》，项目运营成本主要包括燃料及动力费、工资福利费、修理费、其他费用等。

（1）燃料动力费：项目正常年自来水费用为 0.70 万元，项目正常年外购燃料及动力费用为 0.70 万元。每年以 3%递增。

（2）工人工资：本项目劳动定员 10 人，年工资总额为 54.00 万元。福利费按工资总额的 14%提取，年提取 7.56 万元，两项合计 61.56 万元。每年 7.7%递增。

（3）修理费：修理费按照固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的 0.5%计取，正常年修理费估算 98 万元。每年以 3%递增。

（4）其他费用

包括其他管理费用、其他营业费用，年其他费用估算为 35.69 万元。其中：

其他管理费：按工资及福利费的 30%计取，项目正常年其他管理费估算为 18.47 万元。

其他营业费用：按营业收入的 1%计取，正常年其他营业费用估算为 17.22 万元。

（5）折旧费

按照直线折旧法计算折旧，年固定资产折旧费用为 1,031.08 万元，其中各类固定资产折旧年限及残值确定如下：

房屋、建筑物折旧年限按照 20 年、固定资产残值按照 5% 计算；
机器设备折旧年限按照 20 年、固定资产残值按照 5% 计算；属于固
定资产的其他费用折旧年限按照 15 年计算，固定资产残值按照 5%
计算

(6) 摊销费

无形资产和其他资产按照平均年限法计算摊销费，不计残值，
正常年年无形资产和其他资产摊销费为 12.03 万元，其中无形资产和
其他资产摊销年限如下：无形资产摊销年限按照 50 年计算，其他资
产摊销年限按照 10 年计算。

2、相关税费预测

增值税：缆线管廊及其他配套管线租赁收入税率 6%，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%，
地方水利建设基金 0.5% 计算。所得税按照 25% 计算。

3、财务费用预测

预计本次募集专项债券本金 6,000.00 万元，年利率 4.20% 计算
各年度利息费用金额。

4、预测项目发债期内经营期付现经营成本总额 3,460.86 元（不
含利息费用与税费），具体明细如下：

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
外购燃料及动力			0.70	0.72	0.74	0.76	0.78	0.80
工资及福利费			61.56	66.30	71.41	76.91	82.83	89.21
修理费			98.54	101.50	104.55	107.69	110.92	114.25
其他费用			35.69	37.11	38.64	40.29	42.07	43.98
合 计			196.49	205.63	215.34	225.65	236.60	248.24

续表

项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	合计
外购燃料及动力	0.82	0.84	0.87	0.90	0.93	0.96	0.99	10.81

工资及福利费	96.08	103.48	111.45	120.03	129.27	139.22	149.94	1,297.69
修理费	117.68	121.21	124.85	128.60	132.46	136.43	140.52	1,539.20
其他费用	46.04	48.26	50.66	53.23	56.00	58.99	62.20	613.16
合 计	260.62	273.79	287.83	302.76	318.66	335.60	353.65	3,460.86

项目运营损益表

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
营业收入	-	-	1,624.61	1,624.61	1,624.61	1,624.61	1,624.61	1,624.61
营业成本	-	-	1,233.96	1,242.94	1,252.47	1,262.60	1,273.37	1,284.82
税金及附加	-	-	11.48	11.46	11.44	11.41	11.39	11.37
财务费用	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00
利润总额	-252.00	-252.00	127.17	118.21	108.70	98.60	87.85	76.42
所得税	-	-	31.79	29.55	27.18	24.65	21.96	19.11
净利润	-252.00	-252.00	95.38	88.66	81.52	73.95	65.89	57.31

续表

项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	合计
营业收入	1,624.61	1,624.61	1,624.61	1,624.61	1,624.61	1,624.61	1,624.61	21,119.93
营业成本	1,297.00	1,309.97	1,323.80	1,338.52	1,346.18	1,362.89	1,380.70	16,909.22
税金及附加	11.34	11.32	11.29	11.27	11.24	11.21	11.18	147.40
财务费用	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	3,780.00
利润总额	64.27	51.32	37.52	22.82	15.19	-1.49	-19.27	283.31
所得税	16.07	12.83	9.38	5.71	3.80	-	-	202.03
净利润	48.20	38.49	28.14	17.11	11.39	-1.49	-19.27	81.28

（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

本项目申请专项债资金 6000.00 万元,利率按 4.20%,债券使用期限 15 年,试用期内每年偿还利息,到期(第 15 年)一次性还本。

通过计算，项目债券使用期内还本付息合计 9780.00 万元（含建设期利息 504.00 万元），使用期限内可用于偿还债券的资金为 17397.65 万元，本息覆盖倍数为 1.78，偿债能力充分。

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	6000.00	3780.00	9780.00	
融资合计				17397.65
覆盖倍数				1.78

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

投资项目的风险来源于法律、法规及政策变化，资源开发与利用、工程方案、融资方案、组织管理、环境与社会、外部配套条件等一个方面或几个方面的共同影响。项目风险贯穿于项目建设和运营的全过程。参考本类项目的实施和运营状况，其风险主要有以下

几种：

1、工程风险

工程地质条件、水文地质条件与预测发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长等。

2、资金风险

项目资金来源的可靠性、充足性和及时性不能保证，导致项目工期拖延甚至被迫终止；由于工程量预计不足或设备、材料价格上升导致投资增加。

3、组织管理风险

由于项目组织结构不当、管理机制不完善等因素，导致项目不能按期建成；未能制定有效的企业竞争策略，而导致企业在市场竞争中失败。

4、政策风险

由于政府在税收、金融、环保、产业政策等的政策调整，使税率、税种、利率、汇率、通货膨胀率发生变化，导致项目原目标难以实现甚至无法实现。

5、外部协作条件风险

交通运输、供水、供电等外部配套设施和外购、外协件的配套关系发生重大变化，给项目建设、生产和运营带来困难。

6、社会风险

预测的社会条件、社会环境发生变化，给项目建设和运营带来损失。

（二）与项目收益相关的风险

1. 出让收入达不到预期风险

市场风险是项目遇到的重要风险之一。它的损失主要表现在项目产品销路不畅，原材料供应不足，以至产量和销售收入达不到预期目标。该项目的市场风险主要来源于三个方面：一是市场供需实际情况与预测值发生偏离；二是项目产品市场竞争力发生重大变化；三是项目产品和主要原材料的实际价格与预测价格发生较大偏离。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

1、资金构成

滕州市房地产综合开发有限公司实施墨子大道市政基础设施配套工程总投资约需 20000 万元，本次拟申请专项债券 6000.00 万元，用于墨子大道市政基础设施配套工程，年限为 15 年。

2、项目概况

本项目墨子大道市政基础设施配套工程位于滕州城区北起解放东路，南到永昌路，道路全长 2730 米，红线宽度 30 米，单侧绿化带宽度 50 米，项目建设供热管道、燃气管道、供排水管道、缆线管廊等地下市政管线。

根据项目情况，项目建设期 2 年，项目计划于 2022 年 2 月开工，到 2024 年 2 月全部竣工。

（二）项目绩效目标

1、总体目标

完善滕州市的基础配套措施，改善城市基本设施，提升城市档次，对城市基础设施建设水平将得到全面提升，对提高城市形象、加快城市生态化建设、促进滕州市经济的可持续发展意义重大，项目建设十分必要。

2、阶段目标

项目建设基础设施“七网”内容包括：供热管网，供水管网，燃气管网，排水管网，缆线管廊等地下市政管线。

（三）绩效评价目的、对象和范围

结合2022年的工作计划，在进行研究、论证的基础、发展趋势等，制定了切合实际、可量化、可考评的年度目标。资金覆盖率和项目覆盖率符合年度预算布置要求。开展绩效动态监控，按季度开展项目支出绩效监控工作，及时收集汇总季度目标完成情况，发现严重偏差，及时反馈，采取有效措施，重点跟踪，及时纠偏，确保阶段性任务能够按计划完成。

（四）评价方法

本次项目评价将运用公众评判法、比较法、成本效益分析等多种方法从多个角度对项目进行分析。

1.公众评判法。是指通过专家评估、公众问卷及抽样调查等方式进行评判的方法。评价组对本项目受益群众进行问卷调研，同时踏勘部分项目实施点位，综合分析项目完成质量与效果。

2.比较法。是指将实施情况与绩效目标、历史情况、不同部门和地区同类支出情况进行比较的方法。评价组梳理本项目绩效目标，并实地踏勘、核查资料，将项目实施情况与绩效目标对比。

3.成本效益分析法。是指将投入与产出、效益进行关联性分析的方法。评价组通过梳理本项目成果与投入使用情况，分析其投入是否发挥最大效益。

4.因素分析法，通过梳理影响绩效目标实现的内外因素，以及项目绩效目标的实现程度，分析这些因素对目标实现的影响力，从而

进一步分析如何通过控制这些影响因素来提高项目的实施效果，达到项目绩效目标。

（五）绩效评价工作过程。

依据《山东省政府专项债券项目资金绩效管理办法》文件规定，按照市级绩效评价指标体系框架设计该项目评价指标，从通用指标、共性指标、特性指标和项目个性指标四个方面进行评价。通过对项目资料的收集，深入了解项目的立项背景、项目实施进展以及社会效益情况。重点关注项目开展的必要性、项目实施的规范性、资金使用的合规性和项目效果的有效性等方面，主要包括社会的需求度、项目立项的充分性、项目实施过程中的规范性、项目资金使用的合规性和项目产出所带来的社会影响。

（六）综合评价情况及评价结论

总体来看，项目实施过程管理较为规范，项目产出目标完成度较好，项目实施的整体效益良好，评价组对项目进行客观评价，得到最终评分结果为100分。该项目的产出指标权重为60分，得分为60分；效益指标权重为30分，得分为30分；满意度指标权重为10分，得分为10分。具体打分如表所示。

绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	年度指标值	
	产出指标	数量指标	支持市政配套基础设施建设	1个项目	5
			实际产出投资额达到计划进度	>95%	10
		质量指标	工程质量	符合国家和省标准要求	10
			使用债券资金使用是否合规	合规	10
		时效指标	完工及时率	>95%	5
			债券资金是否及时拨付	及时	10

	成本指标	预期项目收益覆盖专项债券还本付息倍数	1.73	10
效益指标	经济效益指标	内部收益率、投资回收期	优于行业标准	5
	社会效益指标	带动周边人员就业	>30	5
		有效提高土地利用效率，节省有效土地资源	提高 50%以上	5
	生态效益指标	生态环境的改善	明显	5
	可持续影响指标	助力新旧动能转换，拉动区域经济的快速增长	明显	5
		居民能够共享发展成果，推动城市化建设进程	明显	5
满意度指标	服务对象满意度指标	社会满意度	>95%	10
总分				100

（七）绩效评价指标分析

（1）项目产出情况

基础设施在城市开发建设中具有纽带和载体作用。城市基础设施是连接区域与城市之间的物质纽带，也是对外交流的载体。项目的建设将进一步推动产业升级、优化产业布局、拓展发展空间，不断提高滕州市综合竞争力和可持续发展能力。墨子大道市政基础设施配套工程位于滕州城区北起解放东路，南到永昌路，道路全长 2730 米，红线宽度 30 米，单侧绿化带宽度 50 米，项目建设供热管道、燃气管道、供排水管道、缆线管廊等地下市政管线。项目集约化、立体化发展，结合产业园紧凑布置各类交通设施，合理开发地下空间，避免换乘距离过长及浪费有限的土地资源。项目节能环保，创造优美景观，合理组织机动车交通，避免交织、冲突、滞留、绕行等带来的环境污染。项目工程建设按照国家相关标准，改善周边人居环境，提高生活质量，周边居民满意度超过 90%。

（2）项目效益情况

项目带动建筑材料销售市场不低于0.5亿元，创造就业岗位不低于50人，人均收入增加不低于100元，同时年营业收入不低于1600万元。项目符合国家有关政策，符合《滕州市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，符合《滕州市城市总体规划》（2012-2035），符合国家环境生态要求。项目建设将改善群众居住环境，提高群众生活水平。项目建成后，将进一步完善城市基础设施配套，盘活土地资源，实现土地集约利用，完善城市功能，提高城市知名度和竞争力，促进城市全面和谐发展。

（六）评估的相关建议

1、建设单位应根据项目投资进度，保证各阶段的资金及时到位，以保证项目按计划完成，使预测的各项财务指标实现。

2、项目前期应认真做好招标工作，选择好设计单位和设备供货商，项目建设过程中，确保资金及时到位，合理安排资金的使用计划，做好投资控制。

3、做好与外部交通运输、供水、供电等主要外部协作配套部门的沟通和协调，确保项目顺利实施。