

2022年山东省济宁市鱼台县双创示范园基础设施项目

项目实施方案



一、项目基本情况

（一）项目名称

济宁市鱼台县双创示范园基础设施项目

（二）项目单位

项目实施单位：济宁市方与城市开发投资集团有限公司

股东（发起人）名称：山东鱼台经济开发区管理委员会，注册资本人民币 8000 万元，地址在山东鱼台经济开发区管理委员会院内（鱼台县观鱼大街东首）。法定代表人：张育鸣。企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）。

经营范围：园区基础设施建设开发；房地产开发（凭资质证书经营）；以自有资金在政府授权范围内的市政工程、水利工程、园区道路建设、农业综合开发项目投资（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）（国家禁止和限制经营的项目不得经营，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

2019 年 9 月 20 日，鱼台县行政审批服务局出具《关于济宁市方与城乡建设开发有限公司建设鱼台经济开发区双创示范园建设项目可行性研究报告的批复》（鱼审服政投〔2019〕74 号）。

2020 年 4 月 26 日，鱼台县行政审批服务局出具《关于济宁市方与城乡建设开发有限公司建设鱼台经济开发区双创示范园建设项目调整建设内容及总投资的批复》（鱼审服政投〔2020〕55 号）。

2021年5月17日,鱼台县自然资源和规划局颁发不动产权证书(鲁(2021)鱼台县不动产权第0001300号)。

2021年8月27日,鱼台县行政审批服务局出具《建设用地规划许可证》(地字第370827202100034号)。

(四) 项目规模与主要建设内容

1. 鱼台经济开发区双创示范园: 规划占地面积 678 亩。标准厂房总建筑面积 339800 平方米; 办公楼总建筑面积 46500 平方米; 专家、职工公寓总建筑面积 17000 平方米。

2. 鱼台经济开发区西区路网—工业西路工程: 道路南起于屯干渠, 北至济徐路, 道路宽度为 45 米, 道路全长 2650 米。

3. 开发区北二环路东延工程: 建设北二环西支河桥, 长 240 米、宽 36 米; 新建北二环路(西支河至 G237 段), 长 1000 米、宽 42 米, 建设道路及配套设施。

(五) 项目建设期限

项目建设期共 43 个月, 具体为 2019 年 12 月至 2023 年 6 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)《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划》
- (2)《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划》;
- (3)《济宁市国民经济和社会发展第十三个五年规划》;
- (4)《济宁市城市总体规划(2014-2030)》;
- (5)《关于开展深化工业用地市场化配置改革试点工作的通知》

(发改经体 [2014] 2957 号);

(6) 国务院《关于创新重点领域投融资机制鼓励社会投资的指导意见》(国发[2014]60号);

(7) 国家和地方相关标准、规范、规定及其他文件;

(8) 项目《可行性研究报告》。

2. 估算总额

项目总投资估算为 106,600.00 万元,其中建设投资 103,000.55 万元(建筑工程费 77,787.63 万元,工程建设其他费用 15,739.84 万元,基本预备费 9,473.08 万元),建设期利息 672.49 万元,铺底流动资金 2,926.96 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	106,600.00	100.00%	
一、资本金	56,600.00	53.10%	
自有资金	56,600.00		
二、债务资金	50,000.00	46.90%	

资金结构	金额（万元）	占比	备注
专项债券	50,000.00		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

该项目营业收入主要来源于标准化厂房的租赁收入，标准化厂房建筑面积 339800.00 平方米，可出租的面积为总建筑面积的 95%，按 0.65 元/天·平方米；项目建成后每 5 年提高 5%的租金，正常年营业收入 7,658.67 万元。

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年度	标准化厂房的租赁收入	合计
2023 年	3,829.34	3,829.34
2024 年	7,658.67	7,658.67
2025 年	7,658.67	7,658.67
2026 年	7,658.67	7,658.67
2027 年	7,658.67	7,658.67
2028 年	8,041.60	8,041.60
2029 年	8,041.60	8,041.60
2030 年	8,041.60	8,041.60
2031 年	8,041.60	8,041.60
2032 年	8,041.60	8,041.60
2033 年	8,443.68	8,443.68
2034 年	8,443.68	8,443.68
2035 年	8,443.68	8,443.68
2036 年	8,443.68	8,443.68
2037 年	8,443.68	8,443.68
2038 年	8,865.86	8,865.86
2039 年	8,865.86	8,865.86
2040 年	8,865.86	8,865.86
2041 年	8,865.86	8,865.86

年度	标准化厂房的租赁收入	合计
2042年	8,865.86	8,865.86
2043年	9,309.15	9,309.15
2044年	9,309.15	9,309.15
2045年	9,309.15	9,309.15
2046年	9,309.15	9,309.15
2047年	9,309.15	9,309.15
2048年	9,774.61	9,774.61
2049年	9,774.61	9,774.61
2050年	9,774.61	9,774.61
2051年	9,774.61	9,774.61
2052年	9,774.61	9,774.61
合计	256,638.52	256,638.52

(二) 运营成本预测

本项目总成本费用包括燃料及动力费、工资及福利费、其他费用。年度运营支出预测如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

年度	燃料及动力费	工资及福利费	其他费用	合计
2023年	75.74	15.39	95.74	186.87
2024年	151.48	30.78	191.47	373.73
2025年	151.48	30.78	191.47	373.73
2026年	151.48	30.78	191.47	373.73
2027年	151.48	30.78	191.47	373.73
2028年	159.05	32.32	201.04	392.41
2029年	159.05	32.32	201.04	392.41
2030年	159.05	32.32	201.04	392.41
2031年	159.05	32.32	201.04	392.41
2032年	159.05	32.32	201.04	392.41
2033年	167.00	33.94	211.09	412.03
2034年	167.00	33.94	211.09	412.03
2035年	167.00	33.94	211.09	412.03
2036年	167.00	33.94	211.09	412.03
2037年	167.00	33.94	211.09	412.03
2038年	175.35	35.64	221.64	432.63
2039年	175.35	35.64	221.64	432.63

年度	燃料及动力费	工资及福利费	其他费用	合计
2040年	175.35	35.64	221.64	432.63
2041年	175.35	35.64	221.64	432.63
2042年	175.35	35.64	221.64	432.63
2043年	184.12	37.42	232.72	454.26
2044年	184.12	37.42	232.72	454.26
2045年	184.12	37.42	232.72	454.26
2046年	184.12	37.42	232.72	454.26
2047年	184.12	37.42	232.72	454.26
2048年	193.33	39.29	244.36	476.98
2049年	193.33	39.29	244.36	476.98
2050年	193.33	39.29	244.36	476.98
2051年	193.33	39.29	244.36	476.98
2052年	193.33	39.29	244.36	476.98
合计	5,075.91	1,031.56	6,415.87	12,523.34

成本预测方法说明：

1. 外购燃料动力费：

本项目的燃料动力消耗主要为水、电，参照目前项目区的收费标准，预测到运营期水费按 2.8 元/吨、电费 0.87 元/度。则项目年燃料动力费为 151.48 万元，每 5 年增长 5%。

2. 工资及福利费

该项目办公室定员 5 人，人员工资按照每人平均月工资 4500 元，福利费按工资额度的 14% 列支。则项目年工资福利费为 30.78 万元，每 5 年增长 5%。

3. 其他费用

主要为管理费用和营业费用，合计为 191.47 万元，每 5 年增长 5%。

4. 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 4：项目税费表

税目	税率	类别
增值税	9%	不动产租赁
城建税	5%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	

债券发行期内相关税费累计为 2,243.77 万元。

5. 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 50,000.00 万元，2022 年 2 月已发行 5,000.00 万元，利率 3.52%，期限 30 年；2022 年 5 月已发行 15,000.00 万元，期限 30 年，利率 3.45%，2022 年 6 月已发行 7,600.00 万元，期限 30 年，利率 3.37%，根据《山东省财政厅 山东省发展和改革委员会关于做好 2022 年部分新增专项债券项目用途调整工作的通知》(鲁财预〔2022〕71 号)，本期由济宁港鱼台港区复兴河作业区鑫聚港码头工程 2021 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（十五期）—2021 年山东省政府专项债券（三十九期）调整至本项目专项债券 22,400.00 万元，期限 20 年，利率 3.53%，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：债券存续期还本付息测算表-汇总（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	当年偿还利息	当年还本付息合计
2022 年		5,000.00		50,000.00	672.49	672.49
		15,000.00				
		7,600.00				
		22,400.00				
2023 年	50,000.00			50,000.00	1,740.34	1,740.34

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	当年偿还利息	当年还本付息合计
2024年	50,000.00			50,000.00	1,740.34	1,740.34
2025年	50,000.00			50,000.00	1,740.34	1,740.34
2026年	50,000.00			50,000.00	1,740.34	1,740.34
2027年	50,000.00			50,000.00	1,740.34	1,740.34
2028年	50,000.00			50,000.00	1,740.34	1,740.34
2029年	50,000.00			50,000.00	1,740.34	1,740.34
2030年	50,000.00			50,000.00	1,740.34	1,740.34
2031年	50,000.00			50,000.00	1,740.34	1,740.34
2032年	50,000.00			50,000.00	1,740.34	1,740.34
2033年	50,000.00			50,000.00	1,740.34	1,740.34
2034年	50,000.00			50,000.00	1,740.34	1,740.34
2035年	50,000.00			50,000.00	1,740.34	1,740.34
2036年	50,000.00			50,000.00	1,740.34	1,740.34
2037年	50,000.00			50,000.00	1,740.34	1,740.34
2038年	50,000.00			50,000.00	1,740.34	1,740.34
2039年	50,000.00			50,000.00	1,740.34	1,740.34
2040年	50,000.00			50,000.00	1,740.34	1,740.34
2041年	50,000.00		22,400.00	27,600.00	1,740.34	24,140.34
2042年	27,600.00			27,600.00	949.62	949.62
2043年	27,600.00			27,600.00	949.62	949.62
2044年	27,600.00			27,600.00	949.62	949.62
2045年	27,600.00			27,600.00	949.62	949.62
2046年	27,600.00			27,600.00	949.62	949.62
2047年	27,600.00			27,600.00	949.62	949.62
2048年	27,600.00			27,600.00	949.62	949.62
2049年	27,600.00			27,600.00	949.62	949.62
2050年	27,600.00			27,600.00	949.62	949.62
2051年	27,600.00			27,600.00	949.62	949.62
2052年	27,600.00		5,000.00		474.81	28,074.81
			15,000.00			
			7,600.00			
合计		50,000.00	50,000.00		43,709.96	93,709.96

表 5：债券存续期还本付息测算表-2022 年 2 月（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	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2022年		5,000.00		5,000.00	3.52%	88.00	88.00
2023年	5,000.00			5,000.00	3.52%	176.00	176.00

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	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2024年	5,000.00			5,000.00	3.52%	176.00	176.00
2025年	5,000.00			5,000.00	3.52%	176.00	176.00
2026年	5,000.00			5,000.00	3.52%	176.00	176.00
2027年	5,000.00			5,000.00	3.52%	176.00	176.00
2028年	5,000.00			5,000.00	3.52%	176.00	176.00
2029年	5,000.00			5,000.00	3.52%	176.00	176.00
2030年	5,000.00			5,000.00	3.52%	176.00	176.00
2031年	5,000.00			5,000.00	3.52%	176.00	176.00
2032年	5,000.00			5,000.00	3.52%	176.00	176.00
2033年	5,000.00			5,000.00	3.52%	176.00	176.00
2034年	5,000.00			5,000.00	3.52%	176.00	176.00
2035年	5,000.00			5,000.00	3.52%	176.00	176.00
2036年	5,000.00			5,000.00	3.52%	176.00	176.00
2037年	5,000.00			5,000.00	3.52%	176.00	176.00
2038年	5,000.00			5,000.00	3.52%	176.00	176.00
2039年	5,000.00			5,000.00	3.52%	176.00	176.00
2040年	5,000.00			5,000.00	3.52%	176.00	176.00
2041年	5,000.00			5,000.00	3.52%	176.00	176.00
2042年	5,000.00			5,000.00	3.52%	176.00	176.00
2043年	5,000.00			5,000.00	3.52%	176.00	176.00
2044年	5,000.00			5,000.00	3.52%	176.00	176.00
2045年	5,000.00			5,000.00	3.52%	176.00	176.00
2046年	5,000.00			5,000.00	3.52%	176.00	176.00
2047年	5,000.00			5,000.00	3.52%	176.00	176.00
2048年	5,000.00			5,000.00	3.52%	176.00	176.00
2049年	5,000.00			5,000.00	3.52%	176.00	176.00
2050年	5,000.00			5,000.00	3.52%	176.00	176.00
2051年	5,000.00			5,000.00	3.52%	176.00	176.00
2052年	5,000.00		5,000.00	-		88.00	5,088.00
合计		5,000.00	5,000.00			5,280.00	10,280.00

表 5：债券存续期还本付息测算表-2022 年 5 月（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	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2022年		15,000.00		15,000.00	3.45%	258.75	258.75
2023年	15,000.00			15,000.00	3.45%	517.50	517.50
2024年	15,000.00			15,000.00	3.45%	517.50	517.50
2025年	15,000.00			15,000.00	3.45%	517.50	517.50
2026年	15,000.00			15,000.00	3.45%	517.50	517.50
2027年	15,000.00			15,000.00	3.45%	517.50	517.50
2028年	15,000.00			15,000.00	3.45%	517.50	517.50
2029年	15,000.00			15,000.00	3.45%	517.50	517.50
2030年	15,000.00			15,000.00	3.45%	517.50	517.50
2031年	15,000.00			15,000.00	3.45%	517.50	517.50
2032年	15,000.00			15,000.00	3.45%	517.50	517.50
2033年	15,000.00			15,000.00	3.45%	517.50	517.50
2034年	15,000.00			15,000.00	3.45%	517.50	517.50
2035年	15,000.00			15,000.00	3.45%	517.50	517.50
2036年	15,000.00			15,000.00	3.45%	517.50	517.50
2037年	15,000.00			15,000.00	3.45%	517.50	517.50
2038年	15,000.00			15,000.00	3.45%	517.50	517.50
2039年	15,000.00			15,000.00	3.45%	517.50	517.50
2040年	15,000.00			15,000.00	3.45%	517.50	517.50
2041年	15,000.00			15,000.00	3.45%	517.50	517.50
2042年	15,000.00			15,000.00	3.45%	517.50	517.50
2043年	15,000.00			15,000.00	3.45%	517.50	517.50
2044年	15,000.00			15,000.00	3.45%	517.50	517.50
2045年	15,000.00			15,000.00	3.45%	517.50	517.50
2046年	15,000.00			15,000.00	3.45%	517.50	517.50
2047年	15,000.00			15,000.00	3.45%	517.50	517.50
2048年	15,000.00			15,000.00	3.45%	517.50	517.50
2049年	15,000.00			15,000.00	3.45%	517.50	517.50
2050年	15,000.00			15,000.00	3.45%	517.50	517.50
2051年	15,000.00			15,000.00	3.45%	517.50	517.50
2052年	15,000.00		15,000.00			258.75	15,258.75
合计		15,000.00	15,000.00			15,525.00	30,525.00

表5：债券存续期还本付息测算表-2022年6月（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	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2022年		7,600.00		7,600.00	3.37%	128.06	128.06
2023年	7,600.00			7,600.00	3.37%	256.12	256.12

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	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2024年	7,600.00			7,600.00	3.37%	256.12	256.12
2025年	7,600.00			7,600.00	3.37%	256.12	256.12
2026年	7,600.00			7,600.00	3.37%	256.12	256.12
2027年	7,600.00			7,600.00	3.37%	256.12	256.12
2028年	7,600.00			7,600.00	3.37%	256.12	256.12
2029年	7,600.00			7,600.00	3.37%	256.12	256.12
2030年	7,600.00			7,600.00	3.37%	256.12	256.12
2031年	7,600.00			7,600.00	3.37%	256.12	256.12
2032年	7,600.00			7,600.00	3.37%	256.12	256.12
2033年	7,600.00			7,600.00	3.37%	256.12	256.12
2034年	7,600.00			7,600.00	3.37%	256.12	256.12
2035年	7,600.00			7,600.00	3.37%	256.12	256.12
2036年	7,600.00			7,600.00	3.37%	256.12	256.12
2037年	7,600.00			7,600.00	3.37%	256.12	256.12
2038年	7,600.00			7,600.00	3.37%	256.12	256.12
2039年	7,600.00			7,600.00	3.37%	256.12	256.12
2040年	7,600.00			7,600.00	3.37%	256.12	256.12
2041年	7,600.00			7,600.00	3.37%	256.12	256.12
2042年	7,600.00			7,600.00	3.37%	256.12	256.12
2043年	7,600.00			7,600.00	3.37%	256.12	256.12
2044年	7,600.00			7,600.00	3.37%	256.12	256.12
2045年	7,600.00			7,600.00	3.37%	256.12	256.12
2046年	7,600.00			7,600.00	3.37%	256.12	256.12
2047年	7,600.00			7,600.00	3.37%	256.12	256.12
2048年	7,600.00			7,600.00	3.37%	256.12	256.12
2049年	7,600.00			7,600.00	3.37%	256.12	256.12
2050年	7,600.00			7,600.00	3.37%	256.12	256.12
2051年	7,600.00			7,600.00	3.37%	256.12	256.12
2052年	7,600.00		7,600.00	-		128.06	7,728.06
合计		7,600.00	7,600.00			7,683.60	15,283.60

表 5：债券存续期还本付息测算表-2022 年 7 月（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	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2022年		22,400.00		22,400.00	3.53%	197.68	197.68
2023年	22,400.00			22,400.00	3.53%	790.72	790.72
2024年	22,400.00			22,400.00	3.53%	790.72	790.72
2025年	22,400.00			22,400.00	3.53%	790.72	790.72

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	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026年	22,400.00			22,400.00	3.53%	790.72	790.72
2027年	22,400.00			22,400.00	3.53%	790.72	790.72
2028年	22,400.00			22,400.00	3.53%	790.72	790.72
2029年	22,400.00			22,400.00	3.53%	790.72	790.72
2030年	22,400.00			22,400.00	3.53%	790.72	790.72
2031年	22,400.00			22,400.00	3.53%	790.72	790.72
2032年	22,400.00			22,400.00	3.53%	790.72	790.72
2033年	22,400.00			22,400.00	3.53%	790.72	790.72
2034年	22,400.00			22,400.00	3.53%	790.72	790.72
2035年	22,400.00			22,400.00	3.53%	790.72	790.72
2036年	22,400.00			22,400.00	3.53%	790.72	790.72
2037年	22,400.00			22,400.00	3.53%	790.72	790.72
2038年	22,400.00			22,400.00	3.53%	790.72	790.72
2039年	22,400.00			22,400.00	3.53%	790.72	790.72
2040年	22,400.00			22,400.00	3.53%	790.72	790.72
2041年	22,400.00		22,400.00	-	3.53%	790.72	23,190.72
合计		22,400.00	22,400.00			15,221.36	37,621.36

(三) 项目运营损益表

项目运营损益表见表 6。

(四) 项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 7。

表 6：项目运营损益表（单位：万元）

年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、收入/成本/税金										
营业收入	3,829.34	7,658.67	7,658.67	7,658.67	7,658.67	8,041.60	8,041.60	8,041.60	8,041.60	8,041.60
营业成本	186.87	373.73	373.73	373.73	373.73	392.41	392.41	392.41	392.41	392.41
税金及附加	33.48	66.96	66.96	66.96	66.96	70.31	70.31	70.31	70.31	70.31
息税折旧及摊销前利润	3,608.99	7,217.98	7,217.98	7,217.98	7,217.98	7,578.88	7,578.88	7,578.88	7,578.88	7,578.88
二、折旧和摊销										
总折旧和摊销	3,011.52	2,972.50	2,935.42	2,900.20	2,866.74	2,834.95	2,804.75	2,776.06	2,748.81	2,722.92
息税前利润	597.47	4,245.48	4,282.56	4,317.78	4,351.24	4,743.93	4,774.13	4,802.82	4,830.07	4,855.96
三、财务费用										
利息支出	1,740.34	1,740.34	1,740.34	1,740.34	1,740.34	1,740.34	1,740.34	1,740.34	1,740.34	1,740.34
总财务费用	1,740.34	1,740.34	1,740.34	1,740.34	1,740.34	1,740.34	1,740.34	1,740.34	1,740.34	1,740.34
税前利润	-1,142.87	2,505.14	2,542.22	2,577.44	2,610.90	3,003.59	3,033.79	3,062.48	3,089.73	3,115.62
四、所得税										
所得税费用	-	340.57	635.56	644.36	652.73	750.90	758.45	765.62	772.43	778.91
五、净利润	-1,142.87	2,164.57	1,906.67	1,933.08	1,958.18	2,252.69	2,275.34	2,296.86	2,317.30	2,336.72

(续) 表 6: 项目运营损益表 (单位: 万元)

年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、收入/成本/税金										
营业收入	8,443.68	8,443.68	8,443.68	8,443.68	8,443.68	8,865.86	8,865.86	8,865.86	8,865.86	8,865.86
营业成本	412.03	412.03	412.03	412.03	412.03	432.63	432.63	432.63	432.63	432.63
税金及附加	73.82	73.82	73.82	73.82	73.82	77.51	77.51	77.51	77.51	77.51
息税折旧及摊销前利润	7,957.83	7,957.83	7,957.83	7,957.83	7,957.83	8,355.72	8,355.72	8,355.72	8,355.72	8,355.72
二、折旧和摊销										
总折旧和摊销	2,698.32	2,674.96	2,652.76	2,631.67	2,611.59	1,869.40	1,851.32	1,834.15	1,817.83	1,802.33
息税前利润	5,259.51	5,282.87	5,305.07	5,326.16	5,346.24	6,486.32	6,504.40	6,521.57	6,537.89	6,553.39
三、财务费用										
利息支出	1,740.34	1,740.34	1,740.34	1,740.34	1,740.34	1,740.34	1,740.34	1,740.34	1,740.34	949.62
总财务费用	1,740.34	1,740.34	1,740.34	1,740.34	1,740.34	1,740.34	1,740.34	1,740.34	1,740.34	949.62
税前利润	3,519.17	3,542.53	3,564.73	3,585.82	3,605.90	4,745.98	4,764.06	4,781.23	4,797.55	5,603.77
四、所得税										
所得税费用	879.79	885.63	891.18	896.46	901.48	1,186.50	1,191.02	1,195.31	1,199.39	1,400.94
五、净利润	2,639.38	2,656.90	2,673.55	2,689.37	2,704.43	3,559.49	3,573.05	3,585.92	3,598.16	4,202.83

(续 2) 表 6: 项目运营损益表 (单位: 万元)

年度	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
一、收入/成本/税金										
营业收入	9,309.15	9,309.15	9,309.15	9,309.15	9,309.15	9,774.61	9,774.61	9,774.61	9,774.61	9,774.61
营业成本	454.26	454.26	454.26	454.26	454.26	476.98	476.98	476.98	476.98	476.98
税金及附加	81.39	81.39	81.39	81.39	81.39	85.46	85.46	85.46	85.46	85.46
息税折旧及摊销前利润	8,773.50	8,773.50	8,773.50	8,773.50	8,773.50	9,212.17	9,212.17	9,212.17	9,212.17	9,212.17
二、折旧和摊销										
总折旧和摊销	1,787.60	1,773.61	1,760.32	1,747.69	1,735.70	1,724.30	1,713.48			
息税前利润	6,985.90	6,999.89	7,013.18	7,025.81	7,037.80	7,487.87	7,498.69	9,212.17	9,212.17	9,212.17
三、财务费用										
利息支出	949.62	949.62	949.62	949.62	949.62	949.62	949.62	949.62	949.62	474.81
总财务费用	949.62	949.62	949.62	949.62	949.62	949.62	949.62	949.62	949.62	474.81
税前利润	6,036.28	6,050.27	6,063.56	6,076.19	6,088.18	6,538.25	6,549.07	8,262.55	8,262.55	8,737.36
四、所得税										
所得税费用	1,509.07	1,512.57	1,515.89	1,519.05	1,522.05	1,634.56	1,637.27	2,065.64	2,065.64	2,184.34
五、净利润	4,527.21	4,537.70	4,547.67	4,557.14	4,566.14	4,903.69	4,911.80	6,196.91	6,196.91	6,553.02

表 6：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
		2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	256,638.52	-	-	-	3,829.34	7,658.67	7,658.67	7,658.67	7,658.67	8,041.60
经营活动支出	12,523.34	-	-	-	186.87	373.73	373.73	373.73	373.73	392.41
支付的各项税费	2,243.77				33.48	66.96	66.96	66.96	66.96	70.31
经营活动产生的现金净额	241,871.41	-	-	-	3,608.99	7,217.98	7,217.98	7,217.98	7,217.98	7,578.88
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出	105,927.51	10,000.00	46,600.00	49,327.51		-	-	-	-	
建设期利息	672.49			672.49						
投资活动产生的现金净额	-106,600.00	-10,000.00	-46,600.00	-50,000.00		-	-	-	-	
三、融资活动产生的现金										
资本金	56,600.00	10,000.00	46,600.00	-	-	-	-	-	-	
专项债券	50,000.00			50,000.00		-	-	-	-	
银行借款										
偿还债券本金	50,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	
偿还银行借款本金										
支付债券利息	43,037.47				1,740.34	1,740.34	1,740.34	1,740.34	1,740.34	1,740.34
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	13,562.53	10,000.00	46,600.00	50,000.00	-1,740.34	-1,740.34	-1,740.34	-1,740.34	-1,740.34	-1,740.34
四、期末现金	148,833.94	-	-	-	1,868.65	5,477.64	5,477.64	5,477.64	5,477.64	5,838.54
五、累计盈余			-	-	1,868.65	7,346.29	12,823.93	18,301.57	23,779.21	29,617.75

(续1)表6: 项目资金测算平衡表(单位: 万元)

年度	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	2029年	2030年	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	8,041.60	8,041.60	8,041.60	8,041.60	8,443.68	8,443.68	8,443.68	8,443.68	8,443.68
经营活动支出	392.41	392.41	392.41	392.41	412.03	412.03	412.03	412.03	412.03
支付的各项税费	70.31	70.31	70.31	70.31	73.82	73.82	73.82	73.82	73.82
经营活动产生的现金净额	7,578.88	7,578.88	7,578.88	7,578.88	7,957.83	7,957.83	7,957.83	7,957.83	7,957.83
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-
建设期利息									
投资活动产生的现金净额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金									
资本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
专项债券	-	-	-	-	-	-	-	-	-
银行借款									
偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金									
支付债券利息	1,740.34	1,740.34	1,740.34	1,740.34	1,740.34	1,740.34	1,740.34	1,740.34	1,740.34
支付银行借款利息									
融资活动产生的现金净额	-1,740.34	-1,740.34	-1,740.34	-1,740.34	-1,740.34	-1,740.34	-1,740.34	-1,740.34	-1,740.34
四、期末现金	5,838.54	5,838.54	5,838.54	5,838.54	6,217.49	6,217.49	6,217.49	6,217.49	6,217.49
五、累计盈余	35,456.29	41,294.83	47,133.37	52,971.91	59,189.40	65,406.89	71,624.38	77,841.87	84,059.36

(续 2) 表 6: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	19	20	21	22	23	24	25	26
	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	8,865.86	8,865.86	8,865.86	8,865.86	8,865.86	9,309.15	9,309.15	9,309.15
经营活动支出	432.63	432.63	432.63	432.63	432.63	454.26	454.26	454.26
支付的各项税费	77.51	77.51	77.51	77.51	77.51	81.39	81.39	81.39
经营活动产生的现金净额	8,355.72	8,355.72	8,355.72	8,355.72	8,355.72	8,773.50	8,773.50	8,773.50
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出	-	-	-	-	-	-	-	-
建设期利息								
投资活动产生的现金净额	-	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金								
资本金	-	-	-	-	-	-	-	-
专项债券	-	-	-	-	-	-	-	-
银行借款								
偿还债券本金	-	-	-	22,400.00	-	-	-	-
偿还银行借款本金								
支付债券利息	1,740.34	1,740.34	1,740.34	1,740.34	949.62	949.62	949.62	949.62
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	-1,740.34	-1,740.34	-1,740.34	-24,140.34	-949.62	-949.62	-949.62	-949.62
四、期末现金	6,615.38	6,615.38	6,615.38	-15,784.62	7,406.10	7,823.88	7,823.88	7,823.88
五、累计盈余	90,674.74	97,290.12	103,905.50	88,120.88	95,526.98	103,350.86	111,174.74	118,998.62

(续 3) 表 6: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	27	28	29	30	31	32	33
	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	9,309.15	9,309.15	9,774.61	9,774.61	9,774.61	9,774.61	9,774.61
经营活动支出	454.26	454.26	476.98	476.98	476.98	476.98	476.98
支付的各项税费	81.39	81.39	85.46	85.46	85.46	85.46	85.46
经营活动产生的现金净额	8,773.50	8,773.50	9,212.17	9,212.17	9,212.17	9,212.17	9,212.17
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出	-	-	-	-	-	-	-
建设期利息							
投资活动产生的现金净额	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金							
资本金	-	-	-	-	-	-	-
专项债券	-	-	-	-	-	-	-
银行借款							
偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	27,600.00
偿还银行借款本金							
支付债券利息	949.62	949.62	949.62	949.62	949.62	949.62	474.81
支付银行借款利息							
融资活动产生的现金净额	-949.62	-949.62	-949.62	-949.62	-949.62	-949.62	-28,074.81
四、期末现金	7,823.88	7,823.88	8,262.55	8,262.55	8,262.55	8,262.55	-18,862.64
五、累计盈余	126,822.50	134,646.38	142,908.93	151,171.48	159,434.03	167,696.58	148,833.94

（五）其他需要说明的事项

1. 假设本项目债券 2022 年 2 月已发行 5,000.00 万元，利率 3.52%，发行期限 30 年；2022 年 5 月已发行 15,000.00 万元，利率 3.45%，发行期限 30 年；2022 年 6 月已发行 7,600.00 万元，利率 3.73%，发行期限 30 年；本次调整至本项目金额 22,400.00 万元，利率 3.53%，期限 20 年，每半年付息一次，到期一次偿还本金。

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

本项目收入主要是标准化厂房的租赁收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对标准化厂房的租赁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 241,871.41 万元，融资本息合计为 93,709.96 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 2.58 倍。

表 7：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	50,000.00	43,709.96	93,709.96	
融资合计	50,000.00	43,709.96	93,709.96	241,871.41
覆盖倍数				2.58

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

施工期主要有土石方基础、场地清理、主体工程、装饰工程、安装工程等施工作业。施工阶段的主要污染影响因素包括：

1. 施工废水及其他用水可能不恰当的处理，渗入地下，影响地下水环境质量。

2. 各类建筑材料的装卸、运输、混凝土的搅拌产生的建筑粉尘。

3. 建筑机械作业和人工作业发出的无规则噪声。

4. 施工现场各类建筑材料废弃物、生活垃圾等固体废弃物污染影响。

（二）与项目收益相关的风险

该项目经济评价所采用的数据，大部分来自估算和测算，存在一定的不确定性。

1. 经济风险

经济风险因国民经济状况变化因素主要是指一系列与经济环境和经济发展有关的不确定因素。包括：财务风险、融资风险、管理风险、工程招投标风险、国民经济状况变化风险。

2. 市场风险

市场风险包括：标准化厂房的租赁价格上下浮动，影响项目收益；

标准化厂房的租赁市场饱和或供大于求，影响租赁数量；标准化厂房质量不过关，维修成本超预算。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

济宁市鱼台县双创示范园基础设施项目，实施单位为济宁市方与城市开发投资集团有限公司，2022年2月已发行5,000.00万元，2022年5月已发行15,000.00万元，2022年6月已发行7,600.00万元，本次调整至本项目金额22,400.00万元，本项目债券中为27,600.00万元期限为30年，22,400.00万元期限为20年；

本项目建设规模和建设内容：

（1）鱼台经济开发区双创示范园：规划占地面积678亩。标准厂房总建筑面积339800平方米；办公楼总建筑面积46500平方米；专家、职工公寓总建筑面积17000平方米。

（2）鱼台经济开发区西区路网—工业西路工程：道路南起于屯干渠，北至济徐路，道路宽度为45米，道路全长2650米。

（3）开发区北二环路东延工程：建设北二环西支河桥，长240米、宽36米；新建北二环路（西支河至G237段），长1000米、宽42米，建设道路及配套设施。

（二）评估内容

1. 项目实施的必要性

（1）项目建设符合国家产业政策及相关规划要求。

（2）项目建设符合济宁市推动大众创业万众创新总体规划。

(3) 项目的建设打造新型创业平台，促进劳动就业。

(4) 先进产业创新孵化中心，促进经济社会发展

根据对项目所在区域的市民和产业园区有关单位进行的走访情况，当地发改委、建设局等政府部门都表示该项目符合国家和省内的相关产业政策，给予了充分的肯定和支持。当地的农民认为，项目的实施可以给他们增加一部分就业机会，增加收入。同时，他们也希望项目建设单位注意在项目运行和物料运输过程中，加强对可能产生的各项污染进行有效的控制，采取有效措施防止泄漏以及粉尘对周边环境的污染。

该项目建设符合党的方针政策，有利于资源优化配置，对提高产业园区的科技和整体形象，拉动区域经济增长，将起到促进和推动作用。

2. 项目实施的公益性

(1) 满足创业人员需要，近年来大众创业热情高涨，加之国家与济宁当地政府出台了一系列促进政策，使得创业机会与成功率大大增加，该项目的建设为有创业意向的人员提供了一个良好的平台，因此该项目具有良好的社会效益。

(2) 有利于扩大就业，提高当地居民的生活水平。该项目的实施将带来当地居民的就业机会，随着项目的实施将带来更多的就业机会，提高就业率，在一定程度上解决失业问题，改善鱼台县当地居民的经济状况，提高人民的生活水平。同时也带来周边配套企业、第三产业的发展，可以增加更多的就业岗位。

(3) 有利于经济发展，项目的建设投产，带动了大学生、返乡农民创业、招商投资的共同发展，项目竣工运营后，不仅满足创业人员使用，还可以吸引成熟企业的入驻，经济效益可观，社会效益明显，可以增加当地财政收入，可促进工业的持续发展，为社会做出应有的贡献。

从社会环境和经济环境角度看，项目建设可为当地经济建设起到良好的促进和推动作用，对社会各个行业的发展都具有良好的促进作用，是深受人民群众欢迎的好项目，具有良好的经济效益、社会效益。项目的运营将间接影响区域内就业、区域环境、区域生态、区域财政等一系列社会和谐因素，对促进区域社会安全、社会和谐、社会繁荣具有区域影响力。

3. 项目实施的收益性

根据项目可行性研究报告，该项目营业收入主要来源于标准化厂房的租赁收入，标准化厂房建筑面积 339800.00 平方米，可出租的面积为总建筑面积的 95%，按 0.65 元/天·平方米；项目建成后每 5 年提高 5%的租金，正常年营业收入 7,658.67 万元。

4. 项目建设投资合规性

本项目属于国家政策引导、地方政府支持、企业投资建设的项目。

2019 年 9 月 20 日，鱼台县行政审批服务局出具《关于济宁市方与城乡建设开发有限公司建设鱼台经济开发区双创示范园建设项目可行性研究报告的批复》（鱼审服政投〔2019〕74 号）。

2020 年 4 月 26 日，鱼台县行政审批服务局出具《关于济宁市方

与城乡建设开发有限公司建设鱼台经济开发区双创示范园建设项目调整建设内容及总投资的批复》（鱼审服政投〔2020〕55号）。

2021年5月17日，鱼台县自然资源和规划局颁发不动产权证书（鲁（2021）鱼台县不动产权第0001300号）。

2021年8月27日，鱼台县行政审批服务局出具《建设用地规划许可证》（地字第370827202100034号）。

5. 项目成熟度

通过工程分析，该项目的选址合理，项目实施进度安排合理，工程设计和功能要求规范，消防、环保和劳动卫生符合有关规范要求。因此从项目实施角度分析，该项目的实施是比较成熟的。

6. 项目资金来源和到位可行性

项目资本金 56,600.00 万元，占总投资 53.10%，为项目单位自有资金；发行专项债券筹资 50,000.00 万元，占总投资 46.90%，资金来源渠道及筹措程序合规。项目总投资为 106,600.00 万元，但未直接通过申请财政现有资金的渠道获取，而是主要通过发行专项债筹集，资金支持方式科学，到位可行性强。

7. 项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入是在结合鱼台县及鱼台县周边地区相同标准化厂房租赁费收入等基础上，参照国家发改委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）规定的原则和要求进行预测，估算数据合理。

8. 债券资金需求合理性

项目总投资为 106,600.00 万元，项目资本金 56,600.00 万元，占总投资 53.10%，为项目单位自有资金；发行专项债券筹资 50,000.00 万元，占总投资 46.90%。项目资本金不低于项目总投资的 20%，因此债券资金需求合理。

9. 项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本项目收入主要来自于标准化厂房收入，结合项目所处区域及行业运营情况，合理考虑该项目的运营期收入，通过测算本期覆盖倍数及收益平衡抗压测试，项目偿债计划可行。

本工程项目投资大、耗用资源较多，并且项目建成后经营收入受到宏观经济及市场的影响，若未能按计划实现收入将导致不能偿还到期债券本息。

若某一年度内，上述假设条件未能满足，导致相关收益不能按进度足额到位，出现债务还本付息资金短缺，项目实施单位拟通过增加项目资本金方式进行弥补，确保项目顺利实施。

10. 绩效目标合理性

(1) 目标明确

项目绩效目标设定明确，与部门长期规划目标、年度工作目标一致，项目受益群体定位准确，绩效目标和指标设置与项目高度相关。

(2) 目标合理

项目绩效目标与项目预计解决的问题相匹配，绩效目标与现实需求匹配，绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性。绩效指标已经细化、量化，指标值设置合理。

（三）评估结论

济宁市鱼台县双创示范园基础设施项目收益 241,871.41 万元，融资本息合计为 93,709.96 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 2.58 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，能在较短时间内为本地区社会和人文环境所接受。该项目建设完成后，一定程度上缓解当地的就业压力，对鱼台县区域内的企业起到支持作用，促进鱼台县及周边地区创业事业的发展，因此，项目的建设符合鱼台县经济和社会发展规划，有利于促进当地循环经济的发展。项目建设有良好的发展前景，项目本身具有很强的抗风险能力。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。